LE THOR

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

Révision du POS en PLU prescrite le 20/03/2012
PLU arrêté le 05/07/2016
PLU approuvé le 16/03/2017
Révision allégée n°1 du PLU prescrite le 30/01/2018
Révision allégée n°1 du PLU arrêtée le 29/05/2018
Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 20/11/2018

CITADIA
Conseil
Terres et Territoires

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES..... 5

CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES 10

DISPOSITIONS APPLICABLES 11

A LA ZONE UA..... 11

DISPOSITIONS APPLICABLES 19
DISPOSITIONS APPLICABLES 30

DISPOSITIONS APPLICABLES 39

A LA ZONE UD..... 39

DISPOSITIONS APPLICABLES 48

A LA ZONE UE 48

CHAPITRE 2 : LES ZONES A URBANISER 55

DISPOSITIONS APPLICABLES 56
DISPOSITIONS APPLICABLES 66
DISPOSITIONS APPLICABLES 72
DISPOSITIONS APPLICABLES 80

CHAPITRE 3 : LES ZONES AGRICOLES..... 84

DISPOSITIONS APPLICABLES 85

CHAPITRE 4 : LES ZONES NATURELLES 94

DISPOSITIONS APPLICABLES 95

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES..... 101

A) RISQUE SISIMIQUE 102
B) ALEA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES 102
C) RISQUE D'INONDATION..... 102
D) RISQUE FEU DE FORET 104

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (ART L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)..... 108

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (ART L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME) 109

1. LES ENSEMBLES BATIS, BATIMENTS ET ELEMENTS DE BATIS SINGULIERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU : 109

2. LES ELEMENTS NATURELS SINGULIERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU :..... 115

CHAPITRE 8 : BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N (ART. L 151-11 DU CODE DE L'URBANISME)..... 117

CHAPITRE 9 : LEXIQUE 118

DISPOSITIONS GENERALES

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

Avertissement :
La commune du Thor a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération en date du 20 mars 2012.
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 1er janvier 2016, le **décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire 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 règlementaire 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 1er janvier 2016.
Ainsi la commune du Thor fait le choix de maintenir son projet de PLU dans les dispositions règlementaires 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 références aux articles règlementaires en vigueur au 31 décembre 2015.**
Les références aux articles législatifs se rapportent, quant à elles, aux articles recodifiés en vigueur au 1er 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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du Thor.

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 1 sont :

a/ **La zone UA**, délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UA au plan. Elle correspond au centre historique.

b/ **La zone UB** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UB au plan. Elle correspond à la première couronne d'urbanisation du centre ancien.
Elle comprend **un secteur UBa** : zone de faubourg à vocation mixte située autour de la gare et du hameau des Vignères.

c/ **La zone UC** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UC au plan. Elle correspond à une zone mixte d'habitat collectif et d'équipements.

d/ **La zone UD** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UD au plan. Elle correspond à une zone à vocation principale d'habitat.
Elle comprend 3 secteurs :
- UDa, zones résidentielles situées à proximité du centre ancien
- UDb, concernant les secteurs de Thouzon et Monclar
- UDc, secteur d'habitat individuel généralement non desservi par l'assainissement collectif

e/ **La zone UE** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UE au plan. Elle correspond aux zones à vocation principale d'activité située au Sud Est de la commune.

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

a/ la zone 1AU, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AU au plan. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à vocation mixte à court/moyen terme.
Elle comprend 3 secteurs :

- 1AUb, secteur d'urbanisation future situé en entrée de ville Ouest, sur le secteur Pouvarel
- 1AUc, secteur d'urbanisation future situé au Nord du centre-ville sur le secteur Grange-Vieille
- 1AUd, secteur d'urbanisation future situé à l'Est du centre-ville sur le secteur des Estourans

b/ la zone 1AUS, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AUS au plan. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à court/moyen terme, à vocation d'équipements publics sportifs et de loisirs.

c/ la zone 1AUe, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AUe au plan. Elle correspond aux zones à urbaniser à court/ moyen terme à vocation économique.

d/ La zone **2AU** délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 2AU au plan. Elle correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation mixte, situé au Sud du centre-ville dans le secteur de la Gare, insuffisamment desservies par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à moyen/ long terme.
L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :
La zone A délimitée par un trait noir est repérée par l'indice A au plan.
Elle comprend 2 secteurs :

- un secteur Ap correspondant aux zones agricoles présentant un intérêt paysager autour de la colline de Thouzon
- un secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques le long des Sorgues demande du syndicat des Sorgues

La zone comprend également les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) suivants :

- un secteur Ah correspondant aux hameaux existants des Taillades et de Thouzon
- un secteur Ae1 correspondant à des activités de stockage et transformation de produits agricoles
- un secteur Ae2 correspondant au site de l'INRA situé au Sud de la commune un secteur
- Ag1 correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage existante et à son extension
- un secteur Ag2 correspondant à l'aménagement de terrains familiaux pour l'hébergement sédentaire des gens du voyage
- un secteur Af correspondant à un site de montage et stockage d'artifices pour feux de spectacles
- un secteur At correspondant au camping existant

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

a/ La zone N délimitée par un trait noir est repérée par l'indice N au plan. Elle correspond principalement à la Sorgue et ses abords, et au massif boisé situé au nord du territoire communal.

La zone comprend également un secteur **Nco**, correspondant aux corridors écologiques des Sorgues

5. **Les documents graphiques comportent également :**

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- 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 (version en vigueur au 1er janvier 2016);
- les retraits à respecter le long des principales voies de circulation ;

- des éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er janvier 2016) - Les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 7 du règlement ;
- des éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1er janvier 2016) - Les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 7 du règlement ;
- les servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme (version en vigueur au 1er janvier 2016) ; Les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 6 du règlement ;
- les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (version en vigueur au 1er janvier 2016) ; Les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 6 du règlement ;

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

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 ;
- des bâtiments existants et des constructions existantes en zone U à la date d'approbation du PLU pour permettre leur aménagement dans les volumes existants.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS SINISTRES

Conformément à l'article L.111-23 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 5 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.
Ils ne s'appliquent donc pas par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière…). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.
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).

ARTICLE 6 – MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – "CINASPIC"

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).
Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- 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) ;
- 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 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,...)

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 6, 7, 9 et 10, 12,13 et 14 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.

ARTICLE 7 – VOIRIE DEPARTEMENTALES

Le règlement de voirie départemental fixe les marges de recul à respecter le long des routes départementales, hors agglomération.

La commune du Thor est concernée par les voies départementales suivantes :
Les reculs à prendre en compte le long de ces voies sont les suivants :

Catégorie	Routes	Recul à partir de l'axe de la voie
Réseau Structurant classé route à grande circulation	D 900 (limite sud de la commune)	75m
Autre réseau Structurant	RD 31	35m pour les habitations et 25m pour les autres constructions
Réseau de rabattement	RD 901, RD 25 et RD 28	25 m pour toutes les constructions
Réseau de désenclavement	RD1, RD 16 et RD 98	15 m pour toutes les constructions

ARTICLE 8 – SECURITE INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles de l'annexe 9 du Règlement Opérationnel (RO) du SDIS de Vaucluse validé par le Préfet le 20 janvier 2016 ou tout autre document s'y substituant.

CHAPITRE 1 :
LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

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

ARTICLE UA1 - 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 l'artisanat ou à l'activité commerciales autres que celles visées à l'article UA2 ;
- 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 constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 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 UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. La zone UA est concernée par un linéaire de voies où la diversité commerciale est à préserver au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existant le long des rues et places suivantes est interdit :

- place du 8 mai
- place de l'église
- rue de la république
- place du marché
- place du fer à cheval
- cours Victor Hugo
- cours Gambetta (jusqu'à la mairie)

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

- les constructions destinées au commerce à condition que la surface de plancher soit inférieure à 200 m² ;

- les constructions destinées à l'artisanat, à condition :
  - que la surface de plancher soit inférieure à 100 m²
  - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
  - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
- qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

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 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.4. 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 UA3 – 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.

3.1 - Accès

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

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

3.2 - Voirie

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

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

ARTICLE UA 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.
La défense extérieure contre l'incendie devra satisfaire aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées
Toute construction ou installation 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, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales
Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur la dite parcelle doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers le réseau public d'eaux pluviales, constitué de fossés, de caniveaux ou de réseaux prévus à cet effet.
Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

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

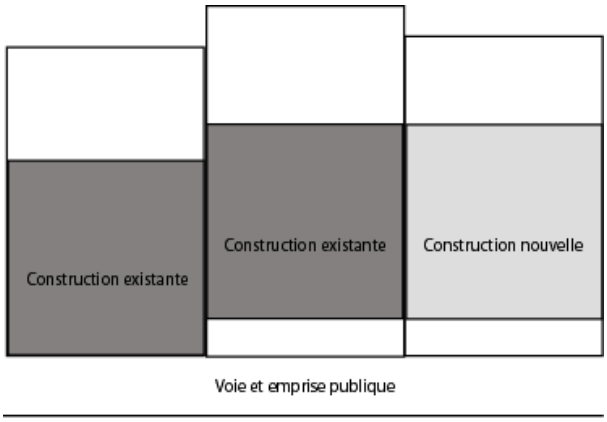
ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé 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 EXISTANTES OU A CREER

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, totalisant plus de 400m² d'emprise au sol ou présentant une grande longueur de front sur rue (plus de 20m) , les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 m.

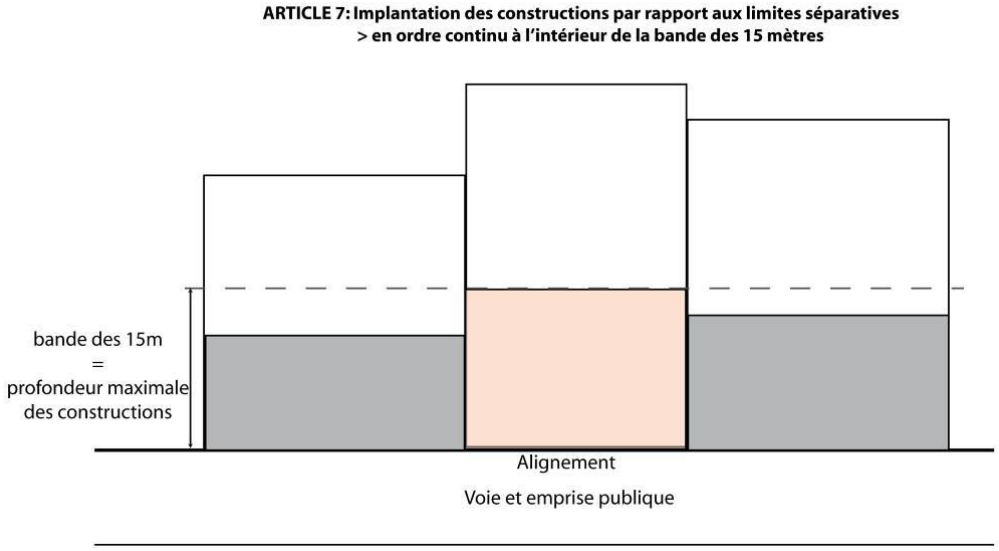
6.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter

à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 m.

6.4. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des berges des rivières et canaux. Entre l'allée du château et la rue Voltaire, la marge de recul ne s'applique pas.

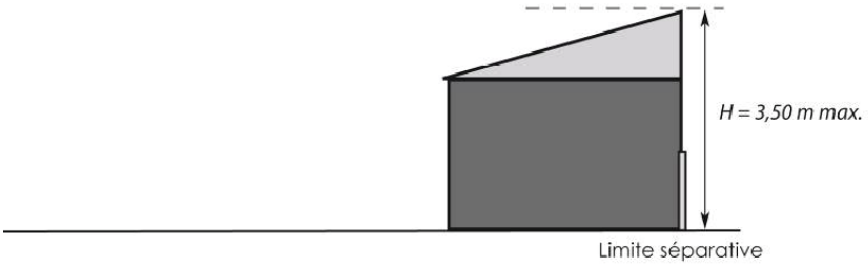
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

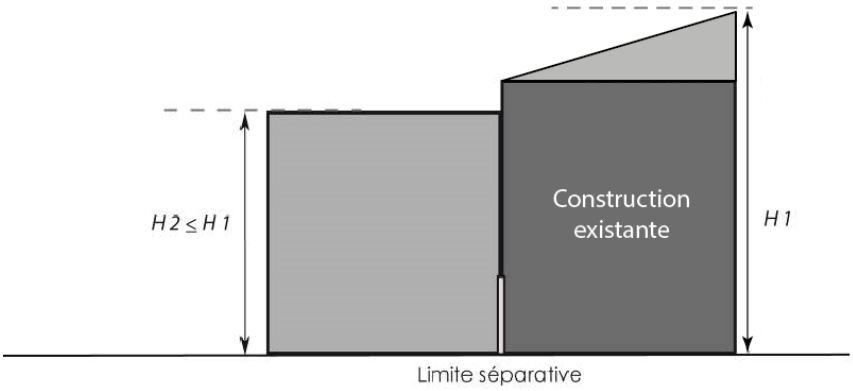


7.2. Au-delà de cette bande de 15m, ou lorsque les bâtiments ne bordent pas une voie ou une emprise publique, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives :
- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3.50 m de hauteur mesurée du terrain naturel,
- dans le cas d'adossement 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'existance légale en limite

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché et sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 3m.

7.3. Lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler, totalisant plus de 400m² d'emprise au sol ou présentant une grande longueur de front sur rue (plus de 20 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 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : 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 à l'égout du toit de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.
De plus, la hauteur au faîtage ne doit pas excéder la hauteur des faîtages des constructions voisines.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas règlementée.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier…). Les modifications ou réparations des constructions existantes devront être réalisées dans le respect du caractère originel de la construction et des caractéristiques de l'architecture traditionnelle.

11.2. Ouvertures

Les ouvertures devront être plus hautes que larges ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes. Elles seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

11.3. Façades

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de chaux non teinté, soit enduite au mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillies sur fonds d'enduits seront interdits. L'utilisation de la pierre de pays est recommandée.

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village. Les enduits seront réalisés avec une finition lissée, grattée fin, talochée ou frotassée.

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

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs ou tout autre élément accolé au bâtiment (paraboles,....) doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade.

11.4. Couvertures :

Les toitures présenteront une pente comprise entre 25 et 35%.

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

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle, une corniche, ou de simples boiseries.
Les souches de toute nature doivent être enduites.

D'autres conceptions de couvertures sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et de qualité architecturale certaine.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.8 m. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou d'un mur bahut enduit de 0.60 m de hauteur surmonté d'un grillage,
- le long des berges des rivières et canaux, les clôtures en maçonnerie sont interdites et seront constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive.

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

Non règlementé.

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 toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé 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 règlementé

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

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond à la première couronne d'urbanisation au sud du centre ancien. Elle intéresse principalement une typologie de faubourg à dominante résidentielle avec une mixité des fonctions (habitat, commerce, services…).

Elle comprend **un secteur UBa** situé à proximité de la gare, ainsi qu'au hameau des Vignères. Ce secteur est caractérisé par l'alignement des constructions.

La zone UB est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont les prescriptions doivent être respectées, sur les secteurs suivants :
- Angevines, dont l'aménagement est conditionné à une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- Gare, dont l'aménagement est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.

Le Hameau des Vignères est concerné par un plan de projet urbain annexé au PLU.

La zone UB constitue un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

La zone UB constitue également un secteur de majoration du volume constructible en faveur du logement social au titre de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB1 - 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 constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'artisanat et 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 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 UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'aménagement est conditionné au respect des dispositions des OAP et à la réalisation :
- d'une seule opération d'ensemble pour le secteur Angevines,
- d'une seule opération d'ensemble pour le secteur Gare.

2.2. La zone UB comprend un secteur délimité en application de l'article L 151-10 du code de l'urbanisme. A l'intérieur de ce secteur, la délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain où la construction est envisagée.

2.3 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, **toute opération, comportant au moins 500m² de surface de plancher destinée à l'habitat, doit prévoir d'affecter au logement social un pourcentage minimal de surface de plancher**, déterminé de la manière suivante :

- **Entre 500m² et jusqu'à 1000m² de surface de plancher destinée à l'habitat :** au moins **30%** de cette surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements sociaux
- **Au-delà de 1000m² de surface de plancher destinée à l'habitat :** au moins **50%** de cette surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements sociaux

2.4 Majoration du volume constructible en faveur du logement social au titre de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme :
Toute opération comportant une part de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.
Cette majoration est limitée à 30% du volume constructible et ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

2.5. La zone UB est concernée par un linéaire de voies où la diversité commerciale est à préserver au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme. Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existant le long des rues et places suivantes est interdit :
- cours Victor Hugo
- cours Gambetta

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

- les constructions destinées à l'artisanat, et la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
  - qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
  - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.7. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

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 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.8. 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 UB3 – 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.

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 crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 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 nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.
Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

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.
La défense extérieure contre l'incendie devra satisfaire aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation 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, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales
Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 2 m3 pour 50 m² imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.

En cas de rejet dans le milieu naturel le débit de fuite à prendre en compte est de 12 l/s/ha aménagé.

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

4.3 - Réseaux divers

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé 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 EXISTANTES OU A CREER

En tout état de cause, les reculs devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés :
En zone UB (hors secteur UBa) :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

En secteur UBa :

- à l'alignement des voies et emprises publiques,

6.2. En bordure des voies suivantes, l'implantation des constructions à l'alignement de la voie est obligatoire :

- cours Gambetta,
- rue Jean Jaurès,
- rue Ledru Rollin
- rue Danton.
- ruelle Danton,
- rue de la Gare,
- cours Victor Hugo
- chemin du Mourgon

6.3. Lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler, totalisant plus de 400m² d'emprise au sol ou présentant une grande longueur de front sur rue (plus de 20m), les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies

6.4. 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.

6.5. Les constructions, y compris les clôtures, doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des berges des rivières et canaux.

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

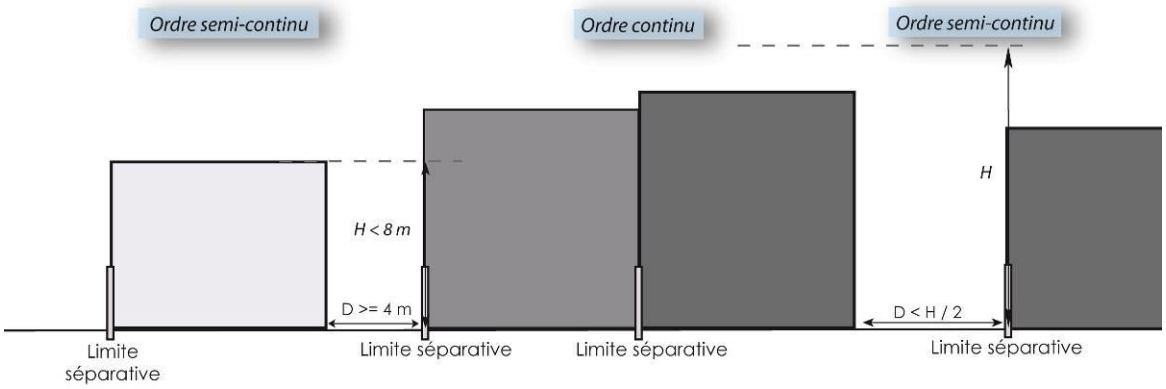
En tout état de cause, les reculs devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.

7.1. Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés, sur une bande de 15m à compter du bord de la voie ou du recul graphique, soit :

- sur au moins une limite séparative latérale.
- Ou d'une limite latérale à l'autre ;

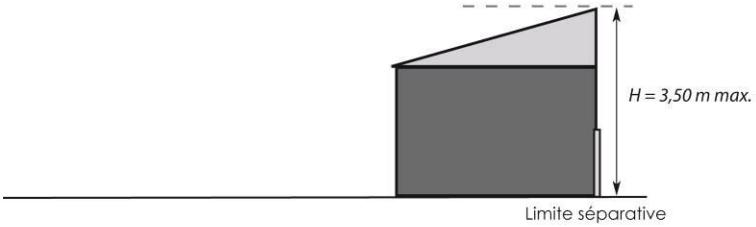
7.2. En cas d'implantation sur une seule des limites séparatives : depuis la façade non limitrophe à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la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

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB

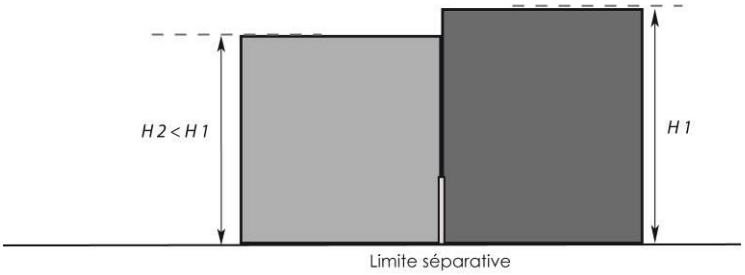


7.3. Au-delà de cette bande de 15m, ou lorsque les bâtiments ne bordent pas une voie ou une emprise publique, les bâtiments pourront être édifiés en limite séparative :
- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3.50 m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

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'existance légale en limite

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

7.4. Lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler, totalisant plus de 400m² d'emprise au sol ou présentant une grande longueur de front sur rue (plus de 20 m) les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une des deux limites séparatives
- Soit d'une limite séparative à l'autre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En tout état de cause, les emprises devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.

9.1. En zone UB (hors secteur UBa) : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

9.2 En secteur UBa : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

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

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : 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

En tout état de cause, les hauteurs devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier…). Les modifications ou réparations des constructions existantes devront être réalisées dans le respect du caractère originel de la construction et des caractéristiques de l'architecture traditionnelle.
Lorsque les constructions existantes présentent des façades composées d'éléments architecturaux témoins d'anciennes utilisations agricoles (par exemple fermes du XIX – début XX ème siècle comportant une porte cochère surmontée d'une fenière) ou industrielles, il convient de conserver et mettre en valeur ces éléments dans la composition des façades en cas de changement d'usage.

11.2. Ouvertures

Les ouvertures seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

11.3. Façades

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de chaux non teinté, soit enduite au mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillies sur fonds d'enduits seront interdits. L'utilisation de la pierre de pays est recommandée.

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village. Les enduits seront réalisés avec une finition lissée, grattée fin, talochée ou frotassée.

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

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

11.4. Couvertures :

Les toitures présenteront une pente comprise entre 25 et 35%.

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

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle, une corniche, ou de simples boiseries.
Les souches de toute nature doivent être enduites.

D'autres conceptions de couvertures sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et de qualité architecturale certaine.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.8 m. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ou d'un mur bahut enduit de 0.60 m de hauteur surmonté d'un grillage,
- le long des berges des rivières et canaux, les clôtures en maçonnerie sont interdites et seront constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive.

Le long des voies et emprises publiques les murs pleins sont interdits sauf sur un linéaire de 6 m de part et d'autre du portail ou de l'entrée de l'opération (notamment pour encastrer les coffrets et boîtes aux lettres).

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. La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 2.4x 5m (espace de stationnement hors surface de manœuvre).

Les normes imposées pour les constructions et installations ne s'appliquent pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

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 (maximum de 300 mètres), 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

- **Stationnement des véhicules automobiles :**

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement.	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 / 50 m² de surface de plancher	
4. Commerces	1 place/30m² de surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/80m² 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	

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. 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 m² de local par tranche de 70 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation
2. Bureaux	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau

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.
Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 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 et comporter au moins un arbre de haute tige pour 100m² d'espace vert.

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 6 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 supprimé 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 règlementé

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

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond à une zone urbaine mixte, à vocation d'habitat et d'équipements collectifs.

La zone UC est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont les prescriptions doivent être respectées, sur les secteurs suivants :
- Grange-Vieille
- Gare
- Secteur des Moulins

L'aménagement de chaque secteur d'OAP est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

La zone UC constitue un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.
La zone UC constitue également un secteur de majoration du volume constructible en faveur du logement social au titre de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- 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 UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'aménagement est conditionné au respect des dispositions des OAP et à la réalisation d'une ou plusieurs opération d'ensemble par secteur d'OAP.

2.1 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, **toute opération, comportant au moins 500m² de surface de plancher destinée à l'habitat, doit prévoir d'affecter au logement social un pourcentage minimal de surface de plancher**, déterminé de la manière suivante :

- **Entre 500m² et jusqu'à 1000m² de surface de plancher destinée à l'habitat :** au moins **30%** de cette surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements sociaux
- **Au-delà de 1000m² de surface de plancher destinée à l'habitat :** au moins **50%** de cette surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements sociaux

2.2 Majoration du volume constructible en faveur du logement social au titre de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme :
Toute opération comportant une part de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.
Cette majoration est limitée à 30% du volume constructible et ne peut excéder le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

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 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.4. Prise en compte des servitudes de mixité sociale du chapitre 6

Toute parcelle indiquée au document graphique comme servitude de mixité sociale, au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, doit respecter les dispositions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

2.5. 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 UC3 – 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.

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 crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.
Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

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 UC 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.
La défense extérieure contre l'incendie devra satisfaire aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales
Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 2 m3 pour 50 m² imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.

En cas de rejet dans le milieu naturel le débit de fuite à prendre en compte est de 12 l/s/ha aménagé.

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

4.3 - Réseaux divers

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

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

En tout état de cause, les reculs devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum :

- de 12 m par rapport aux emprises SNCF.
- de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques,
- marges de reculs applicables aux voies départementales : se reporter à l'article 8 du chapitre Dispositions Générales du présent règlement.

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.

6.3. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des berges des rivières et canaux.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En tout état de cause, les reculs devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit sur une seule limite séparative latérale et à condition que la hauteur n'excède pas 4 mètres ;
- Soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En tout état de cause, les emprises devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.
9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

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

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : 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

En tout état de cause, les hauteurs devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés.

La hauteur maximum des constructions destinées à l'habitat ne peut excéder 12 m à l'égout et 15 m au faîtage.

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 UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier…).

11.2. Ouvertures

Les ouvertures seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

11.3. Façades

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village. Les enduits seront réalisés avec une finition lissée, grattée fin, talochée ou frotassée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

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

11.4. Couvertures :

Les toitures présenteront une pente comprise entre 25 et 35%.

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

D'autres conceptions de couvertures sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et de qualité architecturale certaine.

Les souches de toute nature doivent être enduites.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.8 m. Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit
- d'un muret de 0,60 m surmonté de grillage de 1,20 m
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Le long des voies et emprises publiques les murs pleins sont interdits sauf sur un linéaire de 6 m de part et d'autre du portail ou de l'entrée de l'opération (notamment pour encastrer les coffrets et boîtes aux lettres).

Le long des berges des rivières et canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

ARTICLE UC 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. La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 2.4x 5m (espace de stationnement hors surface de manœuvre).

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 (300 mètres maxi), 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

- Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50 m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à une place par logement Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m², 1 place visiteur pour 250 m² 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 / 25m² de surface de plancher	
4. Commerces	1 place/30m² 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	

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les 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 m² de local par tranche de 70 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation
2. Bureaux	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau

ARTICLE UC 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. Ils ne doivent pas être constitués à plus de 50% par des dispositifs de rétention des eaux pluviales. Les dispositifs de rétention compris dans les espaces verts ne doivent pas être d'une profondeur supérieure à 50 cm.
Ils doivent comporter 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace verts. L'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs est recommandée.

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 y sont soumis à autorisation.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 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. Espaces verts

La surface totale des espaces verts doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain
Les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher doivent comporter un espace vert collectif représentant au moins 15% 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.

13.3. 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 6 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.

13.4 Aires de jeux

Pour les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher d'habitation, les espaces verts collectifs doivent comporter une aire de jeu collective aménagée.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Non règlementé

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

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone **UD** concerne les secteurs périphériques à dominante d'habitat.
La zone comprend trois secteurs :
- un secteur **UDa** correspondant aux zones résidentielles situées en continuité du centre ancien ;
- un secteur **UDb** concernant plus particulièrement les secteurs de Thouzon ;
- un secteur **UDc** de plus faible densité en partie non desservi par l'assainissement collectif
-un secteur **UDbf3** soumis à un risque feu de forêt – aléa moyen.

La zone UD constitue un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UD1 - 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 l'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- 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 UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, **toute opération, comportant au moins 500m² de surface de plancher destinée à l'habitat, doit prévoir d'affecter au logement social un pourcentage minimal de surface de plancher**, déterminé de la manière suivante :

- **Entre 500m² et jusqu'à 1000m² de surface de plancher destinée à l'habitat :** au moins **30%** de cette surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements sociaux
- **Au-delà de 1000m² de surface de plancher destinée à l'habitat :** au moins **50%** de cette surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements sociaux

2.2. L'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées au commerce sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'accueil touristique.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5
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 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.4. 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 UD3 – 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.

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 crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.
Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

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.

Dans l'ensemble du secteur UDc et, dans le périmètre des 100m autour des cimetières (reporté au plan des SUP) en secteur UDa, la création de puits et forages est interdite.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales
Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 2 m3 pour 50 m² imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.

En cas de rejet dans le milieu naturel le débit de fuite à prendre en compte est de 12 l/s/ha aménagé.

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

4.3 - Réseaux divers

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

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé 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 EXISTANTES OU A CREER

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum :

- De 12 m par rapport aux emprises SNCF.
- de 5 m par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques,
- marges de reculs applicables aux voies départementales : se reporter à l'article 8 du chapitre Dispositions Générales du présent règlement.

6.4 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.

6.3. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des berges des rivières et canaux.

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

7.1. En secteur UDa, les bâtiments peuvent être implantés :

- soit en limite séparative, à la condition que la hauteur au faîtage n'excède pas 4 m
- soit selon un recul minimal tel que la 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 3 mètres.

7.2. En secteur UDb et UDc, les bâtiments doivent être implantés en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non règlementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- 40% de la superficie totale du terrain en secteur UDa,
- 30% de la superficie totale du terrain en secteur UDb,
- 20% de la superficie totale du terrain en secteur UDc.

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 Conditions de mesure

Hauteur : 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 :

- 7.5 m à l'égout du toit en secteur UDa, et UDc
- 6.5 m à l'égout du toit en secteur UDb,

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. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier…).

11.2. Ouvertures

Les ouvertures seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

11.3. Façades

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village. Les enduits seront réalisés avec une finition lissée, grattée fin, talochée ou frotassée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs ou tout autre élément accolé au bâtiment doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade.

11.4. Couvertures :

Les toitures présenteront une pente comprise entre 25 et 35%.

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

D'autres conceptions de couvertures sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et de qualité architecturale certaine.

Les souches de toute nature doivent être enduites.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.8 m.
Le long des voies et emprises publiques les murs pleins sont interdits sauf sur un linéaire de 6 m de part et d'autre du portail ou de l'entrée de l'opération (notamment pour encastrer les coffrets et boîtes aux lettres).
Le long des berges des rivières et canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

En secteur UDa
Elles seront constituées :

- d'un mur plein enduit
- d'un muret de 0,60 m surmonté de grillage de 1,20 m
- d'un grillage doublé d'une haie vive.

En secteur UDb et UDc
Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

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. La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 2.4x 5m (espace de stationnement hors surface de manœuvre).

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

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	**Dispositions particulières**
Habitat	1 place / 50m² 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 m², 1 place visiteur pour 250 m² 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.
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher	
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.	

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. 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 m² de local par tranche de 70 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation
2. Bureaux	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau

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. Ils ne doivent pas être constitués à plus de 50% par des dispositifs de rétention des eaux pluviales. Les dispositifs de rétention compris dans les espaces verts ne doivent pas être d'une profondeur supérieure à 50 cm.
Ils doivent comporter 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace verts. L'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs est recommandée.

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 y sont soumis à autorisation.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 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. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à :
- 30% de la superficie du terrain en secteur UDa,
- 40% de la superficie du terrain en secteur UDb,
- 50% de la superficie du terrain en secteur UDc.

Les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher doivent comporter un espace vert collectif représentant au moins 15% 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.

13.3. 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 6 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.

13.4 Aires de jeux

Pour les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher, les espaces verts collectifs doivent comporter une aire de jeu collective aménagée.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé 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 règlementé

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

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux secteurs d'activités économiques situés au Sud Est de la commune.
La zone UE est en partie concernée par l'OAP Gare.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- 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 UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sur le secteur concerné par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Gare, l'aménagement est conditionné au respect des dispositions de l'OAP.

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :
- que la surface de plancher n'excède pas 90 m² dans la limite d'un seul logement,
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, 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 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent

sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.
Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

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

1 - Eau potable
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
La défense extérieure contre l'incendie devra satisfaire aux normes en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

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

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

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dès lors qu'elles sont dans les conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur et après accord de la collectivité compétente dans la gestion des eaux de pluie.

b) Eaux pluviales
Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant après rétention et traitement éventuel des hydrocarbures.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 2 m3 pour 50 m² imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.

En cas de rejet dans le milieu naturel le débit de fuite à prendre en compte est de 12 l/s/ha aménagé.

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

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

6.4 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.

6.3. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des berges des rivières et canaux.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments devront respecter 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 5 mètres.

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

Les constructions non contigües doivent être éloignées les unes des autres d'une distance minimum de 5 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : 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 12 m au faîtage.
Des adaptations pourront être admises pour les impératifs liés aux caractéristiques des bâtiments techniques.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier…).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 m. Elles seront constituées d'un mur bahut enduit de 0.60 m de hauteur surmonté d'un grillage ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

Le long des berges des rivières et canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

ARTICLE UE 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, ainsi que le stationnement des poids lourds, doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 2.4x 5m (espace de stationnement hors surface de manœuvre).

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

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Hébergement hôtelier	1 place / chambre
Bureaux	1 place / 25 m² de surface de plancher
Commerces	1 place/30 m² de surface de plancher
Artisanat et industrie	1 place/80 m² de surface de plancher
Entrepôts	1 place/100 m² de surface de plancher
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

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les 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
Bureaux/ commerces	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau
Artisanat/ industrie	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'artisanat et d'industrie
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1% de la surface de plancher pour toute construction destinées aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UE 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.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

13.2. Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

13.3. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 15% de la superficie du terrain d'assiette.

13.4. 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 6 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Non règlementé

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

Non règlementé

CHAPITRE 2 :
LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone **1AU** correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation mixte insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme.
La zone comprend 4 secteurs :
- **1AUb**, secteur d'urbanisation future situé en entrée de ville Ouest, sur le secteur Pouvarel
- **1AUc**, secteur d'urbanisation future situé au Nord du centre-ville sur le secteur Grange-Vieille
- **1AUd**, secteur d'urbanisation future situé à l'Est du centre-ville sur le secteur des Estourans

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont ils devront respecter les prescriptions.
L'aménagement des secteurs 1AUb, 1AUc, et 1AUd est conditionné à la réalisation d'une seule opération d'ensemble.
La zone 1AU constitue un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- 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,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1AU2,
- 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.

En secteur 1AUb :
Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 1AU 2,

En secteur 1AUc et 1AUd :
Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées au commerce
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur chaque secteur.
L'urbanisation est de plus conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'ensemble par secteur.

2.2 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération destinée à l'habitat doit prévoir d'affecter au moins 50% de la production de logement au logement social.

2.3. De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En secteur 1AUb :
- les constructions destinées à l'artisanat, à condition :
  - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
  - qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
  - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5
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 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.5. 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 1AU 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.

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 crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.
Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

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 1AU 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.

La défense extérieure contre l'incendie devra satisfaire aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 2 m3 pour 50 m² imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.

En cas de rejet dans le milieu naturel le débit de fuite à prendre en compte est de 12 l/s/ha aménagé.

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

4.3 - Réseaux divers

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

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

En tout état de cause, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les dispositions des OAP définies sur la zone.

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter les reculs minimums suivants :

- marges de reculs applicables aux voies départementales : se reporter à l'article 8 du chapitre Dispositions Générales du présent règlement.

- En secteur 1AUb les bâtiments doivent s'implanter :
- selon un retrait de 12 m par rapport aux emprises SNCF ,
- selon un retrait minimum de 4 m par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques.

- En secteur 1AUc et 1AUd les bâtiments doivent s'implanter :
- avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques.

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.

6.3. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des berges des rivières et canaux.

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

En tout état de cause, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les dispositions des OAP définies sur la zone.

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter :

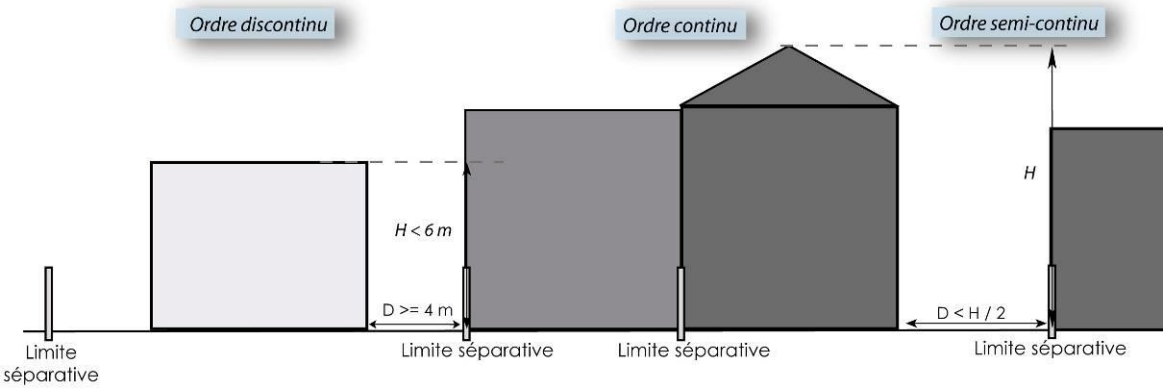
En secteur 1AUb :
- Soit sur une seule limite séparative latérale
- Soit sur aucune des limites séparatives latérales.

En secteur 1AUc :
- En recul des limites séparatives latérales.

En secteur 1AUd :
- soit d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- soit sur au moins une limite séparative latérale ;

7.2. Depuis la ou les façades non limitrophes 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 au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

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

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : 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

En tout état de cause, la hauteur des constructions doit être compatible avec les dispositions des OAP définies sur la zone.

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :
En secteur 1AUb : 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 m au faîtage ;
En secteurs 1AUc et 1AUd : 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage ;

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 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier…).

11.2. Ouvertures
Les ouvertures seront traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes.

11.3. Façades

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village. Les enduits seront réalisés avec une finition lissée, grattée fin, talochée ou frotassée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs ou tout autre élément accolé au bâtiment doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade.

11.4. Couvertures :

Les toitures présenteront une pente comprise entre 25 et 35%.

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

D'autres conceptions de couvertures sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et de qualité architecturale certaine.

Les souches de toute nature doivent être enduites.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.8 m. Elles seront constituées :
- Soit d'un mur plein enduit
- d'un muret de 0,60 m surmonté de grillage de 1,20 m

- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Le long des voies et emprises publiques les murs pleins sont interdits sauf sur un linéaire de 6 m de part et d'autre du portail ou de l'entrée de l'opération (notamment pour encastrer les coffrets et boîtes aux lettres).
Le long des berges des rivières et canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

ARTICLE 1AU 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. La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 2.4x 5m (espace de stationnement hors surface de manœuvre).

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

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place / 50m² 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 m², 1 place visiteur pour 250 m² 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.
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
Bureaux	1 place / 50m² de surface de plancher	
Commerce	1 place/ 30 m² de surface de plancher	
Artisanat/ industrie	1 place/ 80 m² de surface de plancher	
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.	

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. 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 m² de local par tranche de 70 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation
2. Bureaux/ commerce	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau
Artisanat/ industrie	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'artisanat et d'industrie
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1% de la surface de plancher pour toute construction destinée aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU 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. Ils ne doivent pas être constitués à plus de 50% par des dispositifs de rétention des eaux pluviales. Les dispositifs de rétention compris dans les espaces verts ne doivent pas être d'une profondeur supérieure à 50 cm.
Ils doivent comporter 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace verts. L'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs est recommandée.

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 y sont soumis à autorisation.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 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. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 30% de la superficie du terrain.

Les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher doivent comporter un espace vert collectif représentant au moins 15% 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.

13.3. 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 6 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.

13.4 Aires de jeux

Pour les opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher, les espaces verts collectifs doivent comporter une aire de jeu collective aménagée.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Non règlementé

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

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUs

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUs

Caractère de la zone

La zone **1AUS** correspond à un secteur d'urbanisation future à dominante d'équipements collectifs et de loisirs insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont elle devra respecter les prescriptions.
L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUS 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 1AUS 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs, sous réserve du respect de l'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définie sur la zone
- les constructions et installations nécessaires aux autres services publics ou d'intérêt collectif

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5
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 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.4. 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 1AUS 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.

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 crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.
Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

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 1AUS 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.
La défense extérieure contre l'incendie devra satisfaire aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales
Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les

aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 2 m3 pour 50 m² imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.

En cas de rejet dans le milieu naturel le débit de fuite à prendre en compte est de 12 l/s/ha aménagé.

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

4.3 - Réseaux divers

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

ARTICLE 1AUS 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 1AUS 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

En tout état de cause, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les dispositions de l'OAP.

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

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

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.

6.3. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des berges des rivières et canaux.

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

En tout état de cause, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les dispositions de l'OAP.
Les bâtiments devront respecter 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 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUS 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AUS 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : 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

En tout état de cause, la hauteur des constructions doit être compatible avec les dispositions de l'OAP.
La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier…).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m.

Le long des berges des rivières et canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

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

Non règlementé

ARTICLE 1AUS 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.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

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 7 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. Espaces verts

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

13.3. 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 6 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 1AUS 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Non règlementé

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

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

Caractère de la zone

La zone **1AUe** correspond à un secteur d'urbanisation future à dominante d'activités économiques, en extension de la zone de la Cigalière, insuffisamment desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont elle devra respecter les prescriptions.
L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les commerces autres que ceux visés à l'article 1AUE2
- 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 1AUE 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définie sur la zone et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

2.2. Les commerces sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux besoins des activités de la zone.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, 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 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE 1AUE 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.

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 crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.
Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

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.
Les accès devront être aménagés en tenant compte des haies à préserver identifiées à l'OAP. Les accès seront prioritairement aménagés sur une limite non bordée par une haie à préserver. En cas d'impossibilité, chaque lot ne peut disposer que d'un seul accès sur la voie publique, strictement limité à ce qui est nécessaire et d'une largeur maximale de 8.5 mètres.

ARTICLE 1AUE 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.
Toutefois, pour les besoins industriels, des forages pourront être admis sous réserve du respect du décret de 3 janvier 1989.
La défense extérieure contre l'incendie devra satisfaire aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires domestiques ou assimilées, être raccordées 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 pluviaux est interdite.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dès lors qu'elles sont dans les conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur et après accord de la collectivité compétente dans la gestion des eaux de pluie.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur la dite parcelle doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers le réseau public d'eaux pluviales, constitué de fossés, de caniveaux ou de réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

En tout état de cause, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les dispositions de l'OAP.

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

6.4 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.

6.3. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des berges des rivières et canaux.

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

En tout état de cause, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les dispositions de l'OAP.

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter 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 5 mètres.

Pour les bâtiments artisanaux, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ne peut pas être inférieure à 3 mètres sauf indication différente dans l'OAP.

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

Les constructions non contigües doivent être éloignées les unes des autres d'une distance minimum de 5 m.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En tout état de cause, l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les dispositions de l'OAP.
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

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

10.2 Hauteur maximum

En tout état de cause, la hauteur des constructions doit être compatible avec les dispositions de l'OAP.
La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- 10m au faîtage pour les constructions destinées aux bureaux et aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- 16m au faîtage pour les constructions des tinées à la fonction d'entrepôt.

La hauteur n'est pas règlementée pour les autres constructions.

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

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

Aspect extérieur des constructions
Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier…).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. **Les couleurs vives et le blanc sont interdits.**

Les garde-corps en toiture seront préférentiellement ajourés.
Les sorties de type cheminées, exutoires, édicules etc. seront implantées préférentiellement en partie Nord afin de préserver le bon ensoleillement des toitures.
L'intégration des panneaux solaires photovoltaïque se fera en cohérence avec l'architecture du bâtiment.
Afin de limiter leur impact visuel les éléments techniques ou tout autre élément accolé au bâtiment doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade) et interdits sur les façades ouest des bâtiments. Si des onduleurs photovoltaïques devaient être placés en façade à l'extérieur des bâtiments, ils seront protégés par un habillage minimisant leur impact visuel.

Dans l'ensemble de la zone les groupes froids doivent être positionnés à l'Est des constructions et insonorisés.

Aménagement des abords
L'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain. Les bâtiments devront être orientés Est/Ouest dans leur longueur, pour permettre au mieux le maintien des vues sur les Monts de Vaucluse.
Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire dans une hauteur maximale de 2 mètres.
Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m. Elles seront constituées de grilles à mailles soudées de couleur gris anthracite. Les clôtures situées à l'l'alignement des voies et emprises publiques seront de plus doublées d'une haie vive.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.
Les murs de clôture maçonnés sont autorisés sur une distance maximum de 2m de part et d'autre du portail.

Les haies figurant à l'OAP doivent être conservées et entretenues par le propriétaire du lot. Un retrait de 5 mètres de leur base devra être respecté. Seuls les accès strictement nécessaires peuvent permettre de leur porter atteinte, sur un linéaire maximal de 8,5 mètres.

ARTICLE 1AUE 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, ainsi que le stationnement des poids lourds, doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 2.4x 5m (espace de stationnement hors surface de manœuvre).

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

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Hébergement hôtelier	1 place / chambre
Bureaux	1 place / 40 m² de surface de plancher

Commerces	1 place/50 m² de surface de plancher
Artisanat	1 place/80 m² de surface de plancher
Industrie et entrepôts	1 place/150 m² de surface de plancher
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

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les 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
Bureaux/ commerces	2% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureau
Artisanat/ industrie	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage de commerce
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1% de la surface de plancher pour toute construction à vocation d'artisanat

ARTICLE 1AUE 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.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs.

13.2. Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

13.3. Espaces verts

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

13.4. 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 ou équipées d'ombrières photovoltaïques. 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 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Non règlementé

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

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone **2AU** correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation mixte, situé au Sud du centre-ville dans le secteur de la Gare, insuffisamment desservies par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à moyen/ long terme.
L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. **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. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, 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 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non règlementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

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

Les constructions, y compris les clôtures, doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des berges des rivières et canaux.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou selon un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 2AU 15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 2AU 16– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

CHAPITRE 3 :
LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone :

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

Elle comprend 2 secteurs :
- un secteur Ap correspondant aux zones agricoles présentant un intérêt paysager autour de la colline de Thouzon
- un secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques le long des Sorgues

La zone comprend également les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) suivants :
- un secteur Ah correspondant aux hameaux existants des Taillades et de Thouzon
- un secteur Ae1 correspondant à des activités de stockage et transformation de produits agricoles
- un secteur Ae2 correspondant au site de l'INRA situé au Sud de la commune
- un secteur Ag1 correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage existante et à son extension
- un secteur Ag2 correspondant à l'aménagement de terrains familiaux pour l'hébergement sédentaire des gens du voyage
- un secteur Af correspondant à un site de montage et stockage d'artifices pour feux de spectacles
- un secteur At correspondant au camping existant

ARTICLE A 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 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,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article A2,
- 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, hormis en secteur At
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article A2,
- les cabanons et abris de weekend
- les parcs d'attraction permanents, de jeux ou de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting

ARTICLE A 2 - 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. En zone A (hors secteurs Ap, Aco, Ah, Ae1, Ae 2, Ag1, Ag2, Af, At)

- **À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole :**

- les bâtiments techniques ;
- les constructions à usage d'habitation de l'exploitant, dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale et à condition qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'exploitation principal ;

- les annexes aux habitations et piscines qui lui sont complémentaires. . La surface des annexes est limitée à 40m² surface de plancher (existant + projet), avec un maximum de 20 m² de surface de plancher par annexe non contigüe au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Le projet devra également former un ensemble cohérent avec les bâtiments déjà présents ;
- les installations classées ;
- **sous réserve d'être liés à la diversification de l'activité agricole**, 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 :
  - dans la limite de 100 m² de surface de plancher en cas d'aménagement dans le volume bâti des constructions existantes situées au sein du siège d'exploitation et sans changement de destination ;
  - les constructions nouvelles sont autorisées pour les activités de vente à la ferme et dans la limite de 30 m² de surface de plancher, et sous réserve d'être situé à maximum 50m du siège d'exploitation.

- **<u>À condition qu'ils soient directement nécessaires aux bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole :</u>**

- les affouillements et exhaussements de sol

- **<u>L'aménagement et l'extension limitée, non renouvelable, des habitations existantes ayant une existence légale à condition que :</u>**

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
- 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 170m² 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 aux habitations et piscines qui lui sont complémentaires. La surface des annexes est limitée à 40m² surface de plancher (existant + projet), avec un maximum de 20 m² de surface de plancher par annexe non contigüe au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

- **<u>Les changements de destination des bâtiments existants identifiés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination et doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement.</u>**

<u>2.2. En secteur Ap</u>

- **<u>sous réserve d'être liés à la diversification de l'activité agricole</u>**, 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, dans le volume bâti des constructions existantes et dans la limite de 100 m² de surface de plancher, sans extension

- **<u>L'aménagement et l'extension limitée, non renouvelable, des habitations existantes ayant une existence légale à condition :</u>**

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
- 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 170m² 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 aux habitations et piscines qui lui sont complémentaires. . La surface des annexes est limitée à 40m² surface de plancher (existant + projet), avec un maximum de 20 m² de surface de plancher par annexe non contigüe au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

<u>2.3. En secteur Aco seuls sont autorisés :</u>

- Les travaux liés à la gestion, à la conservation ou à la protection des milieux naturels (stabilisation, hydraulique, …)
- Les extensions de bâtiments nécessaires et liées à l'exploitation agricole autre qu'habitation, 30% dans la limite de 400 m² d'emprise au sol totale (après extension)
- les annexes légères type abris de jardin, liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m² de surface de plancher (existant + projet) et seront implantées à une distance maximum de

20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une exploitation agricole ou aux infrastructures routières publiques, dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux dans la limite de 100 m² d'emprise et 2m de hauteur totale
- Les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public des espaces sous réserve du respect de la sensibilité des milieux.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

2.4. En secteur Ah

- l**es constructions à usage d'habitation, sous réserve que** la surface de plancher n'excède pas 170 m² par unité foncière ;

- les annexes aux habitations et piscines qui lui sont complémentaires. . La surface des annexes est limitée à 40m² surface de plancher (existant + projet), avec un maximum de 20 m² de surface de plancher par annexe non contigüe au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

-
- **l'extension des constructions existantes liées au centre d'accueil ADAPEI existant,** dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

2.5. En secteur Ae 1

- les constructions liées et nécessaires à l'activité agroalimentaire existante, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions nécessaires à l'implantation d'une unité de stockage et de transformation de produits agricoles à condition qu'elles soient implantées dans l'emprise identifiée au document graphique et dans la limite de 2000 m² de surface de plancher.
- Les ouvrages nécessaires à la rétention et à la gestion des eaux pluviales pourront être aménagés en dehors de l'emprise identifiée au document graphique.
- Les affouillements et exhaussement des sols nécessaires aux aménagements du site dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.6. En secteur Ae 2

- l'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, liées et nécessaires aux activités de l'INRA, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- la construction de bâtiments techniques liés et nécessaires à l'activité agricole de l'INRA, type serres chauffées, locaux de stockage, bâtiments de gestion phytosanitaire **à condition que** la surface de plancher totale nouvellement créée (à la date d'approbation du présent PLU) n'excède pas 8000 m².

2.7. En secteur Ag1

- les aménagements nécessaires au gardiennage et à l'accueil de l'aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que les aménagements destinés aux sanitaires, dans les volumes bâtis existants.

2.8. En secteur Ag 2

- la construction de sanitaires liés et nécessaires à l'aménagement des terrains familiaux, dans la limite de 100 m² de surface de plancher totale et dans la limite de 25 m² par unité foncière.

2.9. En secteur Af

- les constructions et installations liées au montage et au stockage d'artifices pour feux de spectacles, dans la limite de :
    - 700 m² de surface de plancher totale pour les locaux de stockage
    - 450 m² de surface de plancher totale pour les bâtiments à usage de bureau

2.10. En secteur At

- l'aménagement des terrains de camping existants à la date d'approbation du PLU
- l'extension des constructions existantes nécessaires au fonctionnement du camping existant, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU

2.11. 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 en particulier pour les aménagements routiers dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.12. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

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 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.13. 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.

Pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, se reporter au chapitre 8 du présent règlement.

ARTICLE A3 – 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 nettoiement). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

En secteur Ae1 :

Toute construction d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

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

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé 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 EXISTANTES OU A CREER

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

- marges de reculs applicables aux voies départementales : se reporter à l'article 8 du chapitre Dispositions Générales du présent règlement.
- 12.5 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques

6.2. Le long des rivières ou canaux les constructions devront être implantées à au moins 25m des berges.

6.3. Les constructions devront être implantées à au moins 10m des emprises SNCF.

Ces marges de recul par rapport aux voies ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant parallèlement à la voie, toutefois sans rapprochement par rapport à la voie.
Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments devront respecter 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

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 250m² (existant + extension).
- L'emprise au sol des annexes des habitations existantes est limitée à 40 m² totale (existant + projet) hors piscines, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal et à 60m² toutes annexes confondues (y compris les piscines).

En zone Aco l'emprise au sol des annexes est limitée à 20m².

En secteur Ae 1 :
- l'emprise au sol des constructions liées et nécessaires à l'activité agroalimentaire existante, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- l'emprise au sol des constructions nécessaires à l'implantation d'une nouvelle unité de stockage et de transformation de produits agricoles est limitée à 3000 m².

Non réglementé pour le reste.

ARTICLE A 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :
- 7 m à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 9 m à l'égout du toit pour les autres bâtiments ou constructions.
- 4 m au faîtage pour les annexes

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

En secteur Ae2 :
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

En secteur Ae 1
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 45 m à l'égout du toit.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier…).

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

11.2. Couvertures des habitations :

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés avec une pente comprise entre 25 et 35%. D'autres conceptions de toitures pourront être admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives et les constructions environnantes.
Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieillies, couleur terre cuite non vernissée.
Les souches de toute nature doivent être enduites.

11.3. Bâtiments annexes

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

11.3. Constructions destinées aux activités

Les bâtiments d'activités agricoles devront être conçus de manière à s'intégrer parfaitement au bâti et au site, notamment concernant la teinte de l'enduit ou du bardage ; le blanc pur est interdit.
Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.4. Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.8 m. Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive et pourront comporter une entrée charretière maçonnée et enduite sur un linéaire de 6m maximum de part et d'autre de ce portail.

Le long des berges des rivières et canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

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 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.

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 Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

En secteur Ae 1,
Toute destruction de haie devra être justifiée par les besoins du projet et compensée par la plantation d'un linéaire au moins équivalent de haie sur le site.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé 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 règlementé

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

Non règlementé

CHAPITRE 4 :
LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

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

La zone comprend également :
- un secteur **Nco**, correspondant aux corridors écologiques des Sorgues
- un secteur **Nf2** soumis à un risque feu de forêt – aléa 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 N2 - 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. En zone N, hormis en secteur Nco :

- **L'aménagement et l'extension limitée et non renouvelable des habitations existantes ayant une existence légale et dont la surface de plancher initiale est au moins égale à 70m², à condition :**

- 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 170m² de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
- La surface des annexes est limitée à 40m² surface de plancher (existant + projet), avec un maximum de 20 m² de surface de plancher par annexe non contigüe au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

- **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.

2.2. En secteur Nco :

- Les travaux liés à la gestion, à la conservation ou à la protection des milieux naturels (stabilisation, hydraulique, …)
- Les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public des espaces sous réserve du respect de la sensibilité des milieux
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

2.3. En secteur NDf2 : les opérations de conservation et de sauvegarde du site archéologique et historique du Monastère fortifié de Thouzon sont autorisées.

2.4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

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 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.5. 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.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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 potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

4.2 - Assainissement

Eaux usées :

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

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

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé 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 EXISTANTES OU A CREER

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

- marges de reculs applicables aux voies départementales : se reporter à l'article 8 du chapitre Dispositions Générales du présent règlement.
- 12.5 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques

6.2. Le long des rivières ou canaux les constructions devront être implantées à au moins 25m des berges.

Ces marges de recul par rapport aux voies ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant parallèlement à la voie, toutefois sans rapprochement par rapport à la voie.

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

ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments devront respecter 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 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

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée 50% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 250m² (existant + extension).
- L'emprise au sol des annexes des habitations existantes est limitée à 40 m² totale (existant + projet) hors piscines, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal et à 60m² toutes annexes confondues (y compris les piscines).

Non réglementé pour le reste.

ARTICLE N 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7.5 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments existants ayant une hauteur supérieure et pour les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier…).

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

11.2. Adaptation au terrain :

L'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Chaque fois que cela est possible, les terrains seront laissés à l'état naturel. Les travaux de terrassement, s'ils sont indispensables, seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

11.3. Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.8 m. Elles seront constituées d'un grillage de dessin simple doublé d'une haie vive.

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. Toute demande de défrichement y est irrecevable. 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 supprimé 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 règlementé

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

Non règlementé

CHAPITRE 5 :

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

A) RISQUE SISIMIQUE

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°3 d'aléa modéré, sont applicables les dispositions de l'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 » relatifs à la prévention du risque sismique.

B) ALEA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

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

C) RISQUE D'INONDATION

REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

-La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation, est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.
Pourront être autorisées, ce par exception, sous la côte de référence :
- les abris complètement ouverts ;
- les garages de moins de 25 m² d'emprise au sol ;
- les piscines enterrées.

Sont interdits :
- les remblais sont interdits, sauf s'ils sont directement liés aux projets autorisés plus loin, s'ils sont limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect du code de l'environnement ;
- les sous-sols dont les parkings en tout ou partie enterrés ;
- la création et l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques.
- les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public sont interdits en zone inondable ;
- la création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage et d'aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes sont interdites en zone inondable ;
- les exhaussements de sols.

Concernant les clôtures pour toutes les zones concernées par un aléa inondation en zone U et AU :
Seules Sont autorisés :
Les clôtures en simple grillage transparent à l'écoulement des eaux, avec possibilité d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètres muni d'ouvertures (orifices de décharge).
Concernant les clôtures pour toutes les zones concernées par un aléa inondation en zone A et N :
Seules Sont autorisés :
Les clôtures en simple grillage transparent à l'écoulement des eaux.

Bassin des Sorgues- Etude IPSEAU n°96-84-021-1996

La commune fait l'objet d'une étude pour la définition du risque d'inondation concernant le bassin des Sorgues. Il s'agit de l'étude IPSEAU n°96-84-021-1996. Les zones inondables définies par cette étude sont reportées au plan 5c.synthèse du risque inondation.
La côte de référence est fixée à 0,70m au-dessus du terrain naturel.

- **Les principes de prévention**

Les principes de prévention du risque d'inondation attachés aux différentes zones identifiées sont les suivants :

A/ Secteurs fréquemment inondables (période de retour décennale)
Les secteurs fréquemment inondables sur lesquels les dommages aux biens et aux activités peuvent être potentiellement importants justifient des mesures d'interdiction pour les constructions nouvelles.
Des exceptions sont possibles pour les constructions existantes, dans les conditions suivantes :

- L'extension limitée d'un bâtiment en vue notamment de la création d'une aire de refuge au-dessus de la côte de référence fixée à 0.70 m au-dessus du terrain naturel. Son emprise au sol ne dépassera pas 20 m². L'extension au-dessous de la côte de référence n'est admise que pour les garages et les vides sanitaires.
- L'extension d'une activité économique existante, hors Etablissements Recevant du Public (ERP), dans les conditions suivantes :
    - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité sur les biens et les personnes pour l'ensemble des bâtiments (extension comprise) en ayant notamment pour objectif de participer à la mise en sécurité de l'ensemble des personnes accueillies ;
    - le nombre de personnels accueillis ne devra pas augmenter de manière sensible.
- L'extension de l'activité au-dessous de la côte de référence fixée à 0.70 m au-dessus du terrain naturel. pourra accueillir tout type d'activités à l'exception des logements de fonction ou stockage de matière polluantes ou dangereuses
- La surélévation des constructions existantes :
    - à usage d'habitation sous réserve de na pas créer de nouveau logement
    - à usage d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque
    - à usage professionnel d'activité ou de stockage sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque

B/ Secteurs moins fréquemment inondables (période de retour centennale)
Les constructions peuvent être admises sous réserve du respect des principes suivants :

- calage des planchers à 0.70 m au-dessus du terrain naturel ;
- Interdiction des caves et sous-sols enterrés
- Conception et implantation des bâtiments favorisant la transparence hydraulique : orientation de la plus grande longueur du bâti dans le sens du courant, limitation des constructions en bandes et espacement suffisant entre les bâtiments évitant la concentration des écoulements,
- Installations sportives adaptées

PPRI Calavon-Coulon

La commune est concernée par le PPRI Calavon Coulon en cours d'élaboration, prescrit le 26/07/2002.
Les aléas définis par l'étude d'aléa inondation Calavon-Coulon (source DDT84) sont reportés au plan 5c.synthèse du risque inondation.

- **Les unités physiques identifiées**

La plaine alluviale composée de quatre unités hydrogéomorphologiques principales :

- Lit mineur : Il inclut le lit d'étiage et est inondé par les crues annuelles.
- Lit moyen : Il est fonctionnel pour les crues fréquentes à moyenne (période de retour de 2 à 10 ans). Dans cet espace, les vitesses et les transferts de charges sont très importants.
- Lit majeur : cette partie est structurée par les crues rares à exceptionnelles (période de retour 10 à plus de 100 ans). Généralement, les lames d'eau et les vitesses d'écoulement y sont moindre par rapport au lit moyen. Toutefois, elles peuvent y être très importantes.
- Lit majeur exceptionnel : cette partie est une zone du lit majeur qui a été structurée par des crues plus rares que celles structurant le lit majeur ordinaire.

La commune du Thor est concernée par le lit majeur.

- **Les principes de prévention**

Les principes de prévention du risque d'inondation ~~s~~ sont les suivants :

Dans les secteurs concernés par un aléa faible ou résiduel
Le principe qui prévaut est de ne pas augmenter la population dans un souci de prévention du risque d'inondation et de préservation des champs naturels d'expansion des crues.
Pour tous les projets admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés 1m au-dessus du terrain naturel en aléa faible et 0,70 m en aléa résiduel.

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

Les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole hors habitations et élevage pourront être autorisées.

Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, les constructions nouvelles pourront être admises, à l'exclusion des établissements de nature à recevoir un nombre important de personnes.

Les constructions existantes
- L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation est autorisée sans création de logement.
- Les extensions ou la surélévation des grands établissements recevant du public ne peuvent être admises que s'il n'y a pas d'augmentation sensible de la capacité d'accueil et qu'il y a diminution de la vulnérabilité globale.
- Peuvent être admis sous les conditions énoncées ci-après :
  - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'activité ou de stockage ;
  - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des établissements recevant du public ;
  - Le changement de destination des constructions existantes.

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

Secteur inondable défini sur la base des observations de terrain suite aux inondations de 1994, 2003 et 2008

Les constructions peuvent être admises sous réserve du respect des principes suivants :
- Calage des planchers à 0.70 m au-dessus du terrain naturel.

D) RISQUE FEU DE FORET

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

Dans les zones de risque 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 et les 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 m² 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 :
  - Pas de création de logements ;
  - Pas d'augmentation de la vulnérabilité ;
  - 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
80 m² à 120 m²	Jusqu'à 140 m² de surface de plancher
121 m² à 200 m²	+ 20 m² 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 m3/h minimum situés à moins de 150m
A partir de 201 m²	+ 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 m3/h minimum situés à moins de 150m

Dispositions applicables dans les ZONES U 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 EQUIPEMENTS PUBLICS

- **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 13 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 30 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.

- **Défense contre l'incendie (DFCI)**

Les voies de desserte visées au paragraphe précédent doivent être équipées de poteaux d'incendie tous les 200 mètres ou 300 mètres et alimentées par des canalisations telles que 2 poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de I 000 l/mn chacun. L'inter distance est ramenée à 100 mètres en cas de bâtiments pour lesquels les planchers du dernier niveau habitable est à un niveau supérieur à 8 mètres par rapport au terrain.

À défaut, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m^3, à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres du groupe des bâtiments dont elle est destinée à assurer la protection, ce groupe ne devant pas excéder 5 bâtiments. L'accès à cette réserve doit être conforme aux conditions décrites pour l'accès routier à la construction.

Il peut également être admis que la protection soit assurée :

- Pour les constructions nouvelles dans les zones d'aléa très fort, si le réseau a un débit supérieur ou égal à 30 m^3/h, et si les poteaux incendie sont implantés conformément aux caractéristiques décrites ci-avant, par une réserve d'eau publique de 30 m^3 minimum située à moins de 50 mètres du bâtiment ; l'accès à cette réserve étant conforme aux conditions décrites pour l'accès routier à la construction.
- Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant dans une zone soumise à l'aléa très fort ou fort par une réserve d'eau publique de 30 m^3 minimum située à moins de 50 mètres du bâtiment, l'accès à cette réserve étant conforme aux conditions décrites pour l'accès routier à la construction.

Selon la taille et l'occupation des bâtiments concernés, il pourra être imposé que ces réserves soient d'une capacité supérieure à la capacité indiquée ci-dessus.

Etablissement d'une servitude de passage destinée aux ouvrages DFCI : pour assurer la continuité des ouvrages DFCI et des itinéraires constitués, le code forestier prévoit que les ouvrages doivent faire l'objet d'une servitude de passage et d'aménagement au profit de l'état, d'une collectivité publique ou d'un groupement de collectivités territoriales. *(A ce titre, le Préfet de Vaucluse a signé un arrêté le 19 novembre 2014, établissant la servitude de passage et d'aménagement au profit du syndicat mixte de défense et de valorisation forestière sur les communes d'Ansouis et Villelaure pour la piste dite de l'Ubac – BD 40)*

- **Cas particuliers**

Dans les secteurs pouvant recevoir des activités industrielles et artisanales, ou des établissements recevant du public, ces dispositions devront être aggravées en fonction du risque encouru qui est à apprécier suivant :

– l'aléa incendie,
- la nature des activités en cause et ceci au moyen d'une étude spécifique.

CHAPITRE 6 :

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (art L151-41 du code de l'urbanisme)

Présentation de la servitude :

L'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1er janvier 2016) offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.
La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.
Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme (version en vigueur au 1er janvier 2016). Le bénéficiaire est alors la commune.

Modalités d'application de la servitude :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.

LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 4° DU CODE DE L'URBANISME

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Surface de plancher minimale
SMS 1	Gare Nord	100% de logements locatifs sociaux	1100 m²
SMS 2	Gare Sud	100% de logements locatifs sociaux	400 m²

CHAPITRE 7 :

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (art 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.111-23 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 BATIS, BATIMENTS ET ELEMENTS DE BATIS SINGULIERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU :

Des ensembles bâtis, bâtiments et éléments de 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	Type
B1	Ensemble bâti du Grand Plan	Bâtiment de très grande qualité
B2	Bâtisse Lieu-dit du Grand Plan	Bâtiment intéressant
B3	Ensemble bâti du château St Martin	Bâtiment de très grande qualité

B4	Ensemble bâti de St Estève	Bâtiment intéressant
B5	Ensemble bâti de la Planquette	Bâtiment de très grande qualité
B6	Ensemble bâti Collet	Bâtiment de très grande qualité
B7	Ensemble bâti Longchamp	Bâtiment de très grande qualité
B8	Ensemble bâti chemin Gaffe de Ragachon	Bâtiment intéressant
B9	Ensemble bâti traverse de la Tapy	Bâtiment intéressant
B10	Ensemble bâti de la Poule	Bâtiment intéressant
B11	Bâtisse de la Fabre	Bâtiment intéressant
B12	Bâtisse le Bosquet	Bâtiment intéressant
B13	Bâtisse le Bosquet	Bâtiment intéressant
B14	Ensemble bâti le Bosquet	Bâtiment de très grande qualité
B15	Ensemble bâti impasse des Sablières	Bâtiment de très grande qualité
B16	Ancienne cave vinicole	Bâtiment intéressant
B17	Ensemble bâti du Château Bois	Bâtiment intéressant
B18	Ensemble bâti Montclar	Batiment intéressant
B19	Ensemble bâti du Petit Fontenay	Bâtiment de très grande qualité
B20	Bâtisse de la Grande Vachonne	Bâtiment intéressant
B21	Bâtisse du Jas	Bâtiment intéressant
B22	Bâtisse de la Goudarde	Bâtiment intéressant
B23	Bâti au château St Martin	Bâtiment intéressant
B24	Bâtisse lieu-dit la Queirade	Bâtiment intéressant
B25	Bâtisse lieu-dit Haute Bagnole	Bâtiment de très grande qualité
B26	Bâtisse lieu-dit Fourniguier	Bâtiment intéressant
B27	Bâtisse lieu-dit le Méjean	Bâtiment de très grande qualité
B28	Bâtisse lieu-dit Baroche	Bâtiment intéressant
B29	Bâtisse route de Velleron	Bâtiment intéressant
B30	Bâtisse le Bosquet	Bâtiment intéressant
B31	Bâtisse le Bosquet	Bâtiment intéessant
B32	Bâtisse le Bosquet	Bâtiment intéressant
B33	Bâtisse chemin des Vachonnes	Bâtiment intéressant
B34	Tour seigneuriale rue Raspail	Bâtiment de très grande qualité
B35	Ancien hôtel rue Raspail	Bâtiment intéressant
B36	Corps de bâtiments Place Verdun	Bâtiment intéressant
B37	Immeuble rue Cavalerie/impasse des Jasmins	Bâtiment intéressant
B38	Immeubles mitoyens place Jeanne Grillet	Bâtiments intéressants
B39	Ensemble bâti rue de Verdelin	Bâtiment de très grande qualité
B40	Demeure impasse des Glaïeuls	Bâtiment intéressant

B41	Grande propriété place de la Liberté	Bâtiment intéressant
B42	Hôtel particulier rue de Verdelin	Bâtiment de très grande qualité
B43	Façade rue de la République	Bâtiment intéressant
B44	Vaste propriété rue Pasteur	Bâtiment intéressant
B45	Grand hôtel particulier rue de la République	Bâtiment intéressant
B46	Rempart place du Fer à cheval	Bâtiment de très grande qualité
B47	Rempart	Bâtiment de très grande qualité
B48	Rempart place du marché	Bâtiment de très grande qualité
B49	Rempart place du Chasselas	Bâtiment de très grande qualité
B50	Rempart	Bâtiment de très grande qualité
B51	Bâtiment rue Pierre Goujon	Bâtiment de très grande qualité
B52	Rempart	Bâtiment de très grande qualité
B53	Rempart	Bâtiment de très grande qualité
B54	Rempart	Bâtiment de très grande qualité
B55	Ancienne fabrique de poudre de Garance	Bâtiment intéressant
B56	Ancienne fabrique de poudre de Garance	Bâtiment intéressant
B57	Ensemble bâti route des Taillades	Bâtiment intéressant
B58	Ensemble bâti	Bâtiment intéressant
B59	Église et ensemble bâti associé	Bâtiment de très grande qualité
B60	Ensemble bâti route des Taillades	Bâtiment de très grande qualité
B61	Vaste demeure bourgeoise cours Dr Seigle	Bâtiment de très grande qualité
B62	Mas périurbain cours Dr. Seigle	Bâtiment intéressant
B63	Façade cours Victor Hugo	Bâtiment intéressant
B64	Façade cours Victor Hugo	Bâtiment intéressant
B65	Grand hôtel du Chasselas	Bâtiment de très grande qualité
B66	Petit mas périurbain	Bâtiment intéressant
B67	Petite maison urbaine rue de Verdelin	Bâtiment intéressant
B68	Petite maison urbaine rue de Verdelin	Bâtiment intéressant
B68	Immeuble rue de Verdelin	Bâtiment intéressant
B69	Bâtiment rue Cavalerie	Bâtiment intéressant
B70	Immeuble rue Raspail	Bâtiment intéressant
B71	Petit immeuble rue Raspail	Bâtiment intéressant
B72	Immeuble rue Raspail	Bâtiment intéressant
B73	Immeuble rue Raspail/Nassion	Bâtiment intéressant
B74	Immeuble Rue Ancienne Boucherie	Bâtiment intéressant
B75	Hôtel Rue Nassion	Bâtiment intéressant
B76	Immeuble rue Raspail	Bâtiment intéressant

B77	Façade place de l'église	Bâtiment intéressant
B78	Immeuble rue de Verdelin	Bâtiment intéressant
B79	Bâtiment rue de Verdelin	Bâtiment intéressant
B80	Bâtiment rue Voltaire	Bâtiment intéressant
B81	Bâtiment rue Voltaire	Bâtiment intéressant
B82	Maison bourgeoise rue de Verdelin	Bâtiment intéressant
B83	Maison rue Louis Michel	Bâtiment intéressant
B84	Immeuble rue Gustave Roux	Bâtiment intéressant
B85	Façade rue Gustave Roux	Bâtiment intéressant
B86	Immeuble rue Gustave Roux	Bâtiment de très grande qualité
B87	Immeuble rue Gustave Roux	Bâtiment intéressant
B88	Immeuble place de la Liberté	Bâtiment intéressant
B89	Petit immeuble rue Gustave Roux	Bâtiment intéressant
B90	Petit immeuble rue Gustave Roux	Bâtiment intéressant
B91	Immeuble rue de Verdelin	Bâtiment intéressant
B92	Façade place Jeanne Grillet	Bâtiment intéressant
B93	Façade rue de la République	Bâtiment intéressant
B94	Façade rue de la République	Bâtiment intéressant
B95	Ancien hôtel impasse des Eglantines	Bâtiment de très grande qualité
B96	Façade rue de la République	Bâtiment intéressant
B97	Façade d'hôtel particulier rue de la République	Bâtiment intéressant
B98	Façade place de l'Eglise	Bâtiment intéressant
B99	Façade place de l'Eglise	Bâtiment intéressant
B100	Façade rue Pierre Goujon	Bâtiment intéressant
B101	Façade rue Pierre Goujon	Bâtiment intéressant
B102	Façade exceptionnelle rue de la République	Bâtiment intéressant
B103	Façade rue de la République	Bâtiment intéressant
B104	Immeuble rue de la République	Bâtiment intéressant
B105	Façade exceptionnelle rue de la République	Bâtiment de très grande qualité
B106	Immeuble rue Pierre Goujon/impasse des roses	Bâtiment intéressant
B107	Bâtiment rue Pierre Goujon/rue hôtel Vieux	Bâtiment intéressant
B108	Ancien hôtel rue Pierre Goujon	Bâtiment intéressant
B109	Petite maison rue Pierre Goujon	Bâtiment intéressant
B110	Grande façade rue Pasteur	Bâtiment intéressant
B111	Façade avec arc moderne rue Pasteur	Bâtiment intéressant
B112	Immeuble rue des Muets	Bâtiment intéressant
B113	Bâtiment du Dr. Seigle	Bâtiment intéressant

B114	Bâtiment cours du Dr. Seigle	Bâtiment intéressant
B115	Demeure bourgeoise cours Gambetta	Bâtiment intéressant
B116	Demeure bourgeoise cours Gambetta	Bâtiment intéressant
B117	Demeure bourgeoise cours Gambetta	Bâtiment intéressant
B118	Demeure bourgeoise cours Gambetta	Bâtiment intéressant
B119	Demeure bourgeoise cours Gambetta	Bâtiment intéressant
B120	Demeure bourgeoise cours Gambetta	Bâtiment intéressant
B121	Demeure bourgeoise cours Gambetta	Bâtiment intéressant
B122	Demeure bourgeoise cours Gambetta	Bâtiment intéressant
B123	Demeure bourgeoise cours Gambetta	Bâtiment intéressant
B124	Demeure bourgeoise chemin du Mourgon	Bâtiment de très grande qualité
B125	Demeure bourgeoise chemin du Mourgon	Bâtiment intéressant
B126	Demeure bourgeoise chemin du Mourgon	Bâtiment intéressant
B127	Demeure bourgeoise cours Gambetta	Bâtiment intéressant
B128	Demeure bourgeoise cours Gambetta	Bâtiment intéressant
B129	Mairie	Bâtiment intéressant
B130	Demeure bourgeoise cours Gambetta	Bâtiment intéressant
B131	Demeure bourgeoise cours Gambetta	Bâtiment intéressant
B132	Demeure bourgeoise cours Gambetta	Bâtiment intéressant
B133	Immeuble cours Victor Hugo	Bâtiment intéressant
B134	Façade cours Victor Hugo	Bâtiment intéressant
B135	Demeure bourgeoise cours Victor Hugo	Bâtiment intéressant
B136	Façade cours Victor Hugo	Bâtiment intéressant
B137	Façade cours Victor Hugo	Bâtiment intéressant
B138	Demeure bourgeoise rue de la gare	Bâtiment intéressant
B139	Demeure bourgeoise avenue Carnot	Bâtiment intéressant
B140	Demeure bourgeoise rue de la gare	Bâtiment intéressant
B141	Gare	Bâtiment intéressant
B142	Demeure bourgeoise avenue de la Libération	Bâtiment intéressant
B143	Bastide rose	Bâtiment intéressant
B144	Moulin Collet et dépendances	Bâtiments intéressants
B145	Bâtiment sur La Toumaque	Bâtiment intéressant
B146	Ancien hangar agricole Chemin Saint Martin	Bâtiment intéressant
B147	Moulin de Vilhon	Bâtiment intéressant
B148	Ensemble bâti de La Planquette	Bâtiments intéressants
B149	Ensemble bâti du Château Saint Martin	Bâtiments intéressants
B150	Remparts	Bâtiment de très grande qualité

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

Les Bâtiments « de très grande qualité »

Les Bâtiments « de très grande qualité » 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 « de très grande qualité » 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 dans la mesure du possible.

Les bâtiments « intéressants »

Les Bâtiments « intéressants » doivent être conservés et restaurés. Leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment « intéressant » 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, matériaux utilisés pour les toitures (tuiles, …).

c) respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables tels que les modénatures (génoises, fronton, appuis en pierres, …).

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 espaces libres en cœur d'ilot bâti

Ils sont représentés par un aplat de couleur et renvoient à un numéro précédé de la lettre EL.

N°	Nom	Situation
EL1	Espace libre en cœur d'ilot	Rue de la cavalerie
EL2	Espace libre en bord de rue	Rue Raspail
EL3	Impasse en cœur d'ilot	Impasse des Lys
EL4	Patio en cœur d'ilot	Rue Raspail
EL5	Espace libre en cœur d'ilot	Rue de la Nassion
EL6	Espace libre	Rue Pierre Goujon
EL7	Espace libre en cœur d'ilot	Rue Pierre Goujon

N°	Nom	Situation
EL8	Espace libre en bord de rue	Rue Pasteur
EL9	Espace libre en cœur d'ilot	Rue Pierre Goujon

Ces espaces identifiés au zonage du PLU doivent être conservés non bâti, dans un objectif de préservation de la morphologie urbaine du centre ancien et des perceptions sur le patrimoine architectural alentours.
L'imperméabilisation des sols ne peut être liée qu'à des aménagements légers ou à la création de cheminements piétons et cyclables.

2. LES ELEMENTS NATURELS SINGULIERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU :
Les éléments naturels singuliers identifiés au titre de l'article L.151-23 à conserver pour des motifs d'ordre paysager et/ou écologique :

- Les ripisylves des cours d'eau et leurs abords
- Les parcs, jardins et espaces naturels d'intérêt écologique
- Les haies et continuités rurales à conserver
- Les alignements d'arbres à conserver

Les ripisylves des cours d'eau et leurs abords
Les continuités végétales identifiées au titre de l'article L.151-23 sont à conserver pour des motifs d'ordre écologique.
Ils sont représentés par un linéaire de couleur et renvoient à un numéro précédé de la lettre R.

Le caractère végétalisé des abords de cours d'eau doit être maintenu au titre de la trame verte et bleue. Les ripisylves recensées au plan de zonage **sont à conserver au moins dans leur épaisseur et linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation**.
Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- à l'entretien des berges des cours d'eau et canaux ;
- à la création d'accès nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

N°	Nom	Situation
R1	Ripisylves	En aval du centre-ville
R2	Ripisylves	En centre-ville
R3	Ripisylves	En amont du centre-ville
R4	Ripisylves	Entre le centre-ville et le secteur des Estourans
R5	Ripisylves	Entre le secteur des Estourans et la Sorgue

Les espaces concernées par le zonage sont à maintenir non imperméabilisées. 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.

Les clôtures pleines sont interdites.
Les abords du cours d'eau sont préservés :

- sur une largeur d'environ 25m en l'absence de bâtiments ou d'annexes autres que constructions légères ;
- jusqu'au front bâti des premières constructions ou annexes autres que constructions légères. Dans ce cas, la zone à préserver correspond à l'espace naturel/jardin existant jusqu'au front de bâti ou à l'annexe.

Les parcs et espaces naturels d'intérêt écologique
Ils sont représentés par un aplat de couleur et renvoient à un numéro précédé de la lettre EV.

N°	Nom	Situation
EV1	Entrée du cimetière	Chemin des Gramenet
EV2	Parc des Estourans	Impasse Frédéric Mistral
EV3	Parc privé	Route de Velleron
EV4	Parc de la Planquette	Route de Cavaillon – Lieu-dit de la Planquette
EV 5	Parc privé	Cours Victor Hugo

Ces espaces identifiés au zonage du PLU doivent conserver leur aspect naturel et végétal.
Au moins 80% de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.
L'imperméabilisation des sols ne peut être liée qu'à des aménagements légers ou à la création de cheminements piétons et cyclables.
Tout abattage d'arbre doit être compensé sur le site ou ses abords immédiats.

Les haies et continuités rurales à conserver
Elles sont représentées par un linéaire de couleur.

Les haies recensées au plan de zonage sont à conserver pour leur rôle écologique aux abords des Sorgues.
Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaires et de sécurité ;
- à la fonctionnalité agricole, dans le cas de création d'accès, uniquement dans l'emprise nécessaire au passage des véhicules.

Les alignements d'arbres à conserver
Ils sont représentés par un linéaire de couleur et renvoient à un numéro précédé de la lettre A.

Ils concernent des alignements identifiés comme à préserver au regard de leur intérêt paysager.
Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie.
Tout abattage d'arbre doit être **compensé** par la plantation d'un arbre de haute tige, **dans le respect du principe d'alignement planté**. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

N°	Nom	Situation
A1	Alignement discontinu de platanes	Route d'Avignon
A2	Alignement discontinu de platanes	Cours Gambetta
A3	Platanes	Place du Marché
A4	Platanes	Place du 8 mai et du 11 novembre
A5	Alignement de platanes	Avenue Carnot
A6	Alignement de platanes	Chemin Vieux
A7	Alignement de pins	Chemin de la Grange
A8	Alignements de platanes	306 Cours Gambetta
A9	Alignements de platanes	Abords du stade – Route d'Orange
A10	Alignements de platanes	Abord de l'école - Impasse Calade
A11	Alignements de platanes	Entrée du mas de Grand Plan
A12	Alignement de cyprès	Aire d'accueil route d'Avignon
A13	Alignement de platanes	Chemin des Coudeliers

CHAPITRE 8 :

BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES A ET N (ART. L 151-11 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

A ce titre, les bâtiments suivants identifiés au plan de zonage, peuvent faire l'objet d'un changement de destination :

	Identification du bâtiment	Changement de destination autorisé	Localisation
CD1	Moulin de Vilhon	Habitat/ gîte	Parcelle A 69
CD2	Moulin Collet et dépendances	Habitat/ gîte	Parcelles BC 211, 212 et 216
CD3	Bastide rose	Habitat, hôtel/ restaurant, musée	Parcelle BC 280
CD4	Château Saint-Martin (fin XIX°/ édifice du XII°	Pas de précision	
CD5	Domaine de la Planquette	Habitat	Parcelles AK 246
CD6	Local commercial	Habitat (dans la limite de 170 m² de surface de plancher)	Parcelle AV 366
CD7	Hangar agricole	Habitat (dans la limite de 170 m² de surface de plancher)	Parcelle AP 39
CD8	Château Cartier	Habitat	Parcelle AK 707
CD9	Local artisanal	Habitat dans la limite de 90m²	Parcelle section C n° 857 et 860

Ces changements de destinations devront être réalisés dans le volume bâti existant et ne devront en aucun cas porter atteinte au caractère architectural et patrimonial des bâtiments.

CHAPITRE 9 : LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

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

- **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 de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ….). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

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

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

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

- **Destinations :**

- ***Constructions à usage d'habitation*** *: elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf définition précédente).*

- ***Constructions à usage de bureaux*** *: elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.*

- ***Constructions à usage 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 usage d'artisanat*** *: elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.*

- ***Constructions à 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 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 qui accueillent le public*
- *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 retraite, centre médico-social*
- *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 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 à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.*

*- **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*

- **Emprise au sol** : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus), et la superficie du terrain, exception faite :
  - des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.
  - des bassins de rétention

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

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

- **Extension : L'extension** est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment.
Une extension peut-être envisagée soit à l'horizontale, soit en hauteur (c'est une surélévation).

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

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

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

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

construction et de l'habitation.

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

- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriété 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.…

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

- **Opération d'aménagement :**

Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Surface de plancher :** Elle est définie à l'article L112-1 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.