Commune de
JONQUIERES

Département de Vaucluse (84150)

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°3

## 3. Règlement

## Dossier d'enquête publique

| Elaboration du PLU | Prescription 17 oct. 2008 | Arrêt 26 Juin 2013 | Mise à l'enquête 21 oct. 2013 | Approbation 08 oct. 2014 |
|---|---|---|---|---|
| Modification n°1 | 22 mars 2016 | | 12 sept. 2016 | 13 déc. 2016 |
| Modification n°2 | 13 avril 2017 | | 26 juillet 2017 | 17 oct. 2017 |
| Modification n°3 | 28 mars 2019 | | | |

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier

8, place de la Poste
Résidence Saint Marc
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr

# SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ..... 2

NOTICE D'UTILISATION ..... 3

TITRE A - DISPOSITIONS GENERALES ..... 5

TITRE B - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ..... 13

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 14

ZONE UA ..... 15

ZONE UB ..... 26

ZONE UC ..... 37

ZONE UD ..... 48

ZONE UE ..... 60

ZONE UF ..... 68

ZONE UP ..... 71

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... 83

ZONE 1AU ..... 84

ZONE 2AU ..... 95

ZONE 3AU ..... 103

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ..... 111

ZONE A ..... 112

ZONE N ..... 122

TITRE V - DEFINITIONS ET ANNEXES ..... 130

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

## NOTICE D'UTILISATION

### QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes". Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles. Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) ont été regroupées sous le titre VII.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.

2. Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UC, UD, UE, UP, 1AU, 2AU, 3AU, A et N).

3. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones et leurs secteurs:
   - UA pour UA, UAa et UAb
   - UB pour UB, UBa, UBb, UBl
   - UC pour UC, UCa, UCb et UCc
   - UD pour UD, UDc
   - UE pour UE, UEa, UEa, UEb et UEp
   - UF
   - UP pour UP, UPa, UPc
   - AU pour 1AU, 2AU, 2AUa, 3AU
   - A pour A, Ab, Ac, Af
   - N pour N, Nc, Nf

4. Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les seize articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux

- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : C.O.S.
- Article 15 : obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions
- Article 16 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

6. Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U.:
   - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
   - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
   - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc.
   - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
   - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

# A - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de JONQUIERES.

## 2 -EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :
    - *Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*
    - *Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
    - *Article R 111-15 refus ou prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*
    - *Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

2. Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment:
    - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
    - les installations classées pour la protection de l'environnement.

3. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4. Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le plan de zonage.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ....) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

5. Le règlement de la voirie départementale reste opposable sur le réseau routier départemental, en particulier pour les autorisations d'accès.

## 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines dites " zones U " correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les zones à urbaniser dites “ zones AU ” correspondant aux secteurs à caractère naturel destiné à être ouvert à l’urbanisation :

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d’une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de cette zone, les orientations d’aménagement et le règlement définissent les conditions d’aménagement et d’équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d’aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d’une zone AU n’ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de cette zone, son ouverture à l’urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3. Les zones agricoles dites “ zones A ” à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. Les zones de richesses naturelles et forestières dites “ zones N ” à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l’existence d’une exploitation forestière soit de leur caractère d’espace naturel.

## 4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d’hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerce,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d’exploitation agricole ou forestière,
  - d'entrepôt,
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif
- d'annexes,
- de piscines,
- les clôtures ....

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

## 5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## 6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.
L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

## 7 - RAPPELS

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir dans les conditions définies à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

## 8 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ARCHEOLOGIE ET AU PATRIMOINE

Conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003707 du 1er août 2003, les autorités compétentes peuvent décider de saisir le préfet de région si elles estiment que, dans les cas de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations ou de travaux divers ainsi que d'autorisation de travaux d'affouillement, ces aménagements sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (article 5 du décret n°2002-89). Ces aménagements ne pourront être entrepris qu'après accomplissement des mesures de conservation ou de sauvegarde prescrites, le cas échéant, par le préfet de région.

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article 7 du décret n°2002-89). En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles de PACA (service régional de l'archéologie) et entraînera l'application de la loi validée du 27 septembre 1941.

Afin de préserver les quatre châteaux de la commune, ceux-ci ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ils constituent des éléments fort du patrimoine communal et il convient de les préserver de tout pastiche architectural ou projet de construction pouvant porter atteinte à leur typicité.
Pour tout projet qui serait développé sur ces ensembles paysagers, identifiés au document graphique:, sont seules autorisées les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en harmonie avec le bât existant. Les annexes et dépendances sont également autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte aux sites et préservent l'harmonie du site.

D'autre part des ensembles boisés, haies alignements d'arbres au cœur de la zone agricole ou naturelle ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et matérialisés par une trame particulière dans le document graphique. L'article 13 de ces zones précise des dispositions spécifiques à prendre en compte pour tout projet.

## 9 - ADAPTATION DU REGLEMENT POUR LA PRISE EN COMPTE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

Le texte de loi Grenelle II est un texte d'application du Grenelle Environnement et de la loi Grenelle I, sur les cinq grands chantiers que sont les énergies renouvelables, le bâtiment, les transports, les voitures propres, la gouvernance et la recherche. Il se veut également un texte de territorialisation par l'implication de l'ensemble des acteurs de proximité et par la promotion des actions sur le terrain. Compte tenu de la délibération annexée au présent PLU, basée sur l'application des articles L128-1 et L128-2 du code de l'urbanisme sont envisagées les dispositions suivantes:

**A/ Adaptation des règles du PLU pour la prise en compte de l'environnement.**

Afin de permettre une meilleure prise en compte du développement durable; des adaptations et des décisions dérogatoires en matière d'occupation des sols peuvent être adoptées de façon à permettre aux projets de construction de :

- Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre pour les constructions neuves et les réhabilitations.
- Réduire les consommations d'énergie du parc de bâtiments collectifs et équipement publics.
- Promouvoir le bois, éco-matériau, dans la construction et adapter les normes de construction au matériau bois.
- Faciliter la mise en œuvre de dispositif de production d'énergie renouvelable.
- Autoriser le dépassements des règles de coefficient d'occupation des sols, dans une limite de 20%, pour favoriser la réalisation de projets satisfaisant à des critères de performance énergétique élevés ou alimentés à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable.
- Améliorer la performance acoustique des bâtiments neufs.

A ce sujet, afin qu'un projet puisse bénéficier de dispositions dérogatoire aux articles ci-dessous des différentes zones du PLU, le pétitionnaire devra déposer un dossier justificatif – argumenté et validé par des professionnels du bâtiment. Cependant de ces dérogations ne doit pas résulter un accroissement des risques naturels et de la vulnérabilité des constructions et populations.

*Cadre dérogatoire*

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions ou éléments suivants:

- constructions à énergies positives
- constructions labellisées
- dispositifs de productions d'énergie renouvelable.

*Dispositions dérogatoires pour l'article 4*

En matière de raccordement électrique, en cas de nécessité de mise en oeuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable des raccordements aériens sont autorisés.
D'autre part les éléments nécessaires à la production peuvent être apposés en façades ou en toiture sans contrainte de localisation et d'aspect.

*Dispositions dérogatoires pour l'article 6*

En matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions ou dispositifs visés ci-dessus peuvent être implantés dans la bande de recul imposée dans le règlement sans toutefois réduire le recul de 25% par rapport à la distance retenue.
En cas d'implantation à l'alignement les constructions ou dispositifs visés ci-dessus peuvent déroger à la règle sans toutefois s'implanter à plus de 5m de l'alignement de la voie.

*Dispositions dérogatoires pour l'article 7*

En matière d'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions ou dispositifs visés ci-dessus peuvent être implantés dans la bande de reculement imposée dans le règlement sans toutefois réduire le reculement de 25% par rapport à la distance retenue. En cas d'obligation d'implantation en limite les constructions ou dispositifs visés ci-dessus peuvent déroger à la règle sans toutefois s'implanter à plus de 5m de la limite séparative.

*Dispositions dérogatoires pour l'article 8*

En cas de règlementation de la distance minimale entre deux constructions sur une même propriété, pour, les constructions ou dispositifs visés ci-dessus cette distance peu être réduite de 50%.

*Dispositions dérogatoires pour l'article 9*

En cas de règlementation de l'emprise au sol, pour les constructions visées ci-dessus bénéficie d'une majoration de 25% de celle-ci.

*Dispositions dérogatoires pour l'article 10*

Les constructions mettant en oeuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture peuvent déroger à la règle de hauteur maximale des constructions. Dans ce cas là la hauteur maximale des constructions y compris ces dispositifs ne peut dépasser 25% de la hauteur définie dans le règlement.

*Dispositions spécifiques pour l'article 11*

Il est recommandé d'utiliser :

- des énergies renouvelables (énergie solaire, géothermie…) et d'avoir recours à des systèmes permettant leur utilisation pour les besoins des constructions.
- des matériaux participant à l'économie d'énergie ou de ressources naturelles et plus généralement à tous les matériaux de normes - labels « HQE, BBC ou équivalents».

Ces systèmes ou matériaux devront présenter une bonne intégration au volume et à l'aspect des bâtiments ou des espaces extérieurs où ils seront utilisés.

**B/ Mise en oeuvre des infrastructures numériques**

Le volet aménagement numérique des territoires est présent dans le texte portant engagement national pour l'environnement, avec l'introduction de nouvelles dispositions dans le code de l'urbanisme (CU).
Art. L. 151-5 2°du CU: « Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant (...) le développement des communications numériques (...) retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune »

Dans les zones U et AU du PLU desservies par les infrastructures et réseaux de communications; toute nouvelle construction, installation ou aménagement de construction devra mettre en oeuvre les technologies nécessaires:

- au raccordement dans un premier temps à l'ADSL.
- au raccordement dans un deuxième temps à la fibre optique.
- au télé relevage des énergies électriques.

Pour tous travaux d'aménagement et de voiries, comme par exemple ceux relevant des permis d'aménager, le pétitionnaire devra mettre en oeuvre l'ensemble des infrastructures nécessaire au déploiement de l'ADSL et de la fibre optique.

## 10 - PRISE EN COMPTE DE LA CONTRAINTE ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DIVERSES

Quand deux règlements d'urbanisme se superposent sur une même zone, c'est la règle la plus contraignante qui prévaut. Ceci s'applique au règlement et ses annexes (notamment le règlement du PPRI).

## 11 - ADAPTATION DU REGLEMENT POUR LA PRESERVATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, dans le document graphique, la zone UA est concernée par un périmètre de protection des commerces. A l'intérieur de ce périmètre, le long des voies, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue est interdit. Cette mesure de protection s'inscrit dans les objectifs de diversité des fonctions et vise à assurer le maintien de la vie et de l'animation des quartiers.

## 12 - GESTION DU PLUVIAL ET DU PATRIMOINE HYDRAULIQUE

Afin d'assurer une prise en compte optimale des eaux pluviales, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes:

- en matière de rejet d'eaux pluviales il convient de se reporter au titre des articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'Environnement.
- en matière de gestion des eaux pluviales, il est nécessaire de prendre en compte la doctrine de la MISE 84 en application de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'Environnement.
- il est rappelé que le bassin versant de la Seille, qui couvre la majorité du territoire de Jonquières, s'inscrit dans le cas particulier de cette doctrine, nécessitant la prise en compte de la pluie centennale pour le calcul des rejets d'eaux pluviales
- il convient d'intégrer les préconisations de la CCPRO en matière de gestion des eaux pluviales (délibération n°10/2012 du 29 mars 2012), complémentaires aux prescriptions de la doctrine de la MISE 84, qui s'appliquent pour les projets non soumis aux obligations réglementaires. (Voir annexe du règlement)

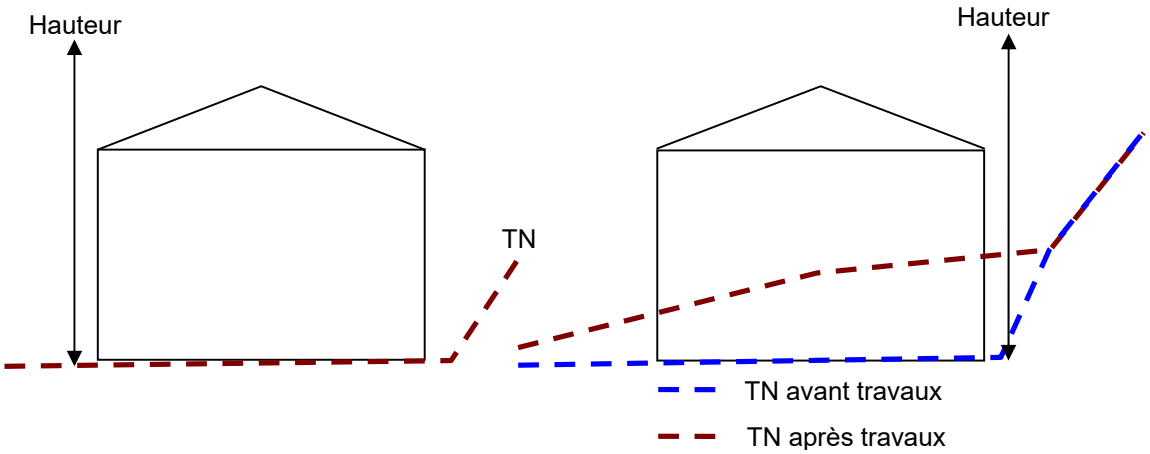
Dans l'ensemble des zones du PLU sont autorisés les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

Pour ce qui est du patrimoine hydraulique et de l'irrigation, tout projet relevant d'une autorisation du droit des sols devra s'assurer de la permanence du réseau et de l'irrigation de fonds enclavés ou issus de divisions. Il est rappelé que lorsqu'une parcelle incluse dans le périmètre d'une ASA fait l'objet d'un morcellement, les fonds issus de ce morcellement restent inclus dans le périmètre de l'ASA. Il appartient donc à celui qui prend l'initiative et effectue la division foncière d'assurer la continuité d'acheminement de l'eau jusqu'à chaque parcelle nouvellement cadastrée ou à chaque lot.
Les prescriptions de reculement par rapport aux canaux ou cours d'eau non domaniaux ne s'appliquent pas pour les équipements publics. Les aménagements et l'extension mesurée des constructions existantes sont admis : les extensions doivent se faire à l'opposé des berges.

Rappel : le réseau d'irrigation est distinct du réseau pluvial. Les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers les canaux d'irrigation.

## 13 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus haut de la construction (dans le cas des toits terrasses c'est le point le plus haut de l'acrotère qui sera pris en compte.)
Cependant si la topographie des lieux nécessite des travaux de terrassements afin d'encaisser la construction dans la pente, la hauteur des travaux est calculée après travaux de terrassement.




Dans les secteurs soumis au risque inondation la hauteur maximale des constructions est déterminé après prise en compte des hauteurs fixées par la côte de référence déterminée en annexe au règlement. (+0,70m, +1,20m...).

## 14 - GESTION DES DECHETS ET D'ORDURES MENAGERES

- Elimination des déchets

Dès l'établissement d'un règlement de collecte des déchets par le service gestionnaire, celui-ci se substituera aux dispositions du présent paragraphe.
Ordures ménagères
En l'absence d'un règlement de collecte des déchets, il sera demandé pour toute nouvelle construction ou aménagement nouveau, visant la création de plus de 2 logements ou 2 lots :

- Pour les bâtiments collectifs, un local de stockage des ordures ménagères adapté au nombre de logements desservis;
- Un point de présentation pour la collecte des ordures ménagères en bordure de voie ouverte à la circulation publique, dont les caractéristiques techniques sont adaptées au nombre de logements desservis;
- La forme, le dimensionnement et le positionnement de ces équipements, seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets.

- Déchets non ménagers

Les dispositifs de stockage et de collecte des ordures non ménagères, seront établis avec le service gestionnaire de la collecte des déchets

## 15 - DISPOSITION EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

L'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes de mettre en place des secteurs de mixité sociale : "En cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit".

Aussi, afin d'assurer une mixité sociale et permettre l'implantation de jeunes ménages, la commune souhaite instaurer une disposition dans les secteurs AU selon laquelle les programmes de logements devront être affectés à hauteur de 15% à du logement locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation. La disposition s'appliquera à tous programmes de plus de 5 logements.

## 16 - APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 ANCIEN DU CODE DE L'URBANISME

Article R.123-10-1 ancien du code de l'urbanisme :

*« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »*

Le présent règlement s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.
Les règles édictées par le présent règlement ne sont donc pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot créé ou à créer.

## 17- SERVITUDE RELATIVE AUX CAPTAGES D'EAU POTABLE

La commune est concernée par les périmètres de protection de deux captages d'eau potable (indice « c » sur les plans de zonage) :

- le captage du forage d'Alos sur la commune de Jonquières. Sont concernés les secteurs UDc, Ac et Nc au nord de la partie agglomérée de la commune ;
- le captage du puits des Neuf Fonds situé sur la commune de Courthézon. Sont concernés les secteurs UCc, UPc, 3AUc et Ac au sud de la commune en limite avec la commune de Courthézon.

Les deux arrêtés préfectoraux et les périmètres de protection associés sont reportés dans la notice (pièce 7.1.a) et le plan des servitudes d'utilité publique (plan 7.1.b) en annexe du PLU.

Les constructions autorisées dans les périmètres de protection doivent respecter les prescriptions indiquées dans les deux arrêtés.

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes seront soumises à l'avis de l'hydrogéologue agréé.

# B - PRISE EN COMPTE DES RISQUES

## 1. ZONE INONDABLE DE L'OUVEZE

La commune de Jonquières est soumise à l'application du PPRI de l'Ouvèze. Celui-ci a été approuvé le 30 Avril 2009. Il a fait l'objet d'une annulation partielle par décision du tribunal administratif de Nîmes en date du 17 mars 2011. Cette décision a été annulée par un jugement de la cours administrative d'appel de Marseille en date du 20 juin 2013 qui rétablit pleinement le PPRI de l'Ouvèze.

Pour la prise en compte du risque inondation par le règlement du PLU, il s'agira, pour les zones concernées de se référer aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (pièces 7.1 du PLU).

## 2. FEU DE FORETS

La commune de Jonquières est soumise pour certains secteurs à la prise en compte du risque feu de foret. Compte tenu de la nature des boisements et de l'aléa une cartographie du risque a pu être établie et intégrée au PLU. Dès lors que les terrains d'assiette d'un projet sont identifiés par un indice feu de foret "f" sur le document graphique, il convient de se reporter à l'annexe jointe au présent règlement pour assurer la prise en compte du risque. Compte tenu de la prise en compte du risque incendie il n'a pas été envisagé de Zones Urbaines Défendables (ZUD); ou de Zone A Urbaniser Protégeables (ZAUP).

## 3. MOUVEMENTS DE TERRAIN ET SISMIQUE

Le risque de retrait-gonflement des terrains argileux dont la carte d'aléa figure dans le rapport de présentation et les annexes au règlement. Dans tous les cas, y compris en aléa faible, une étude à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique est préconisée afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de construction adaptées. Le risque sismique de niveau faible : les constructions doivent respecter les règles parasismiques définies par le décret du 22/10/2011.

## 4. CANALISATIONS DE TRANSPORTS D'HYRDOCARBURES ET GAZ

La commune est concernée par la présence de canalisations de transports d'hydrocarbures et de gaz. Afin de prendre en compte les dispositions spécifiques à celles-ci, il convient de se reporter aux annexes n°5 du règlement et servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

# TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# ZONE UA

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine qui correspond au centre urbain traditionnel où les bâtiments sont édifiés, en règles générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Elle a une vocation principale d'habitat, services commerces et d'activités non nuisantes pour l'habitat.**

La réglementation mise en place vise à assurer la conservation de son caractère.

L'équilibre de la diversité des fonctions (habitat, services, commerces) est à préserver. L'adaptation du tissu urbain aux exigences du mode de vie actuel (salubrité, habitabilité, circulation, stationnement, espaces et places publiques) doit être possible sans altérer le caractère singulier du lieu et des édifices anciens.

Les petites activités économiques (artisan de métiers ou d'arts et commerces de proximités, etc…) peuvent y trouver leur place, en complément de celles existantes dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances (bruit, odeurs, etc.) par rapport à la vocation d'habitat dominante. Les constructions et les installations doivent s'intégrer par rapport à l'environnement et à l'architecture existante, elles ne doivent pas conduire à une situation d'anachronisme par rapport au village.

D'une façon générale, l'aménagement, le changement d'affectation, l'extension et les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans le cadre de l'enveloppe générale du centre urbain. Le concepteur doit s'inspirer de la typologie des constructions existantes. Les concepts architecturaux retenus seront d'intégration et d'accompagnement au niveau des volumes, des matériaux, des ouvertures, des toitures, des menuiseries ou ferronneries etc. Sans pour autant y limiter l'expression d'une architecture contemporaine. Il en sera de même pour les aménagements extérieurs.

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur UAa correspondant au château de Beauregard,
- le secteur UAb correspondant à un secteur à une vocation d'hébergement touristique.

Une partie de la zone UA est concernée par la règlementation sur la préservation et le développement de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Des terrains sont soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome d'Orange- Caritat.

Afin de prendre en compte le risque inondation et à l'appui du document graphique (pièce 5.1), il convient de se référer aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (pièce 7.1).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

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

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt sauf celles admises à l'article UA2,

- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UA2,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
    - parcs d'attractions,
    - dépôts de véhicules,
    - garages collectifs de caravanes,
    - les carrières,
    - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
    - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.
- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- En outre, le changement de destination des constructions à usage d'activités commerciales existantes (en rez-de-chaussée) en construction à usage d'habitat et ses dépendances est interdit dans la partie de la zone UA identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur UAa, sont interdites toutes constructions autres que celles envisagées dans l'article 2.

## ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- Les aménagements et extensions des constructions d'entrepôt existantes à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
- Les installations classées nouvelles ou extension-rénovation et changement de destination, soumises à déclaration ou à autorisation sont admises sous les deux conditions cumulées suivantes :
    - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, centrales de climatisation, etc., ou qu'elles soient nécessaires au maintien de la qualité de l'eau.
    - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans le secteur UAa, sont seules autorisées les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en harmonie avec le bâti existant. Les annexes et dépendances sont également autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte aux sites et préservent l'harmonie du site.

Dans le secteur UAb, est uniquement autorisé l'aménagement dans les volumes existants de la construction existante pour une vocation d'hébergement touristique et la création d'annexes.

**Afin de prendre en compte le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses, il convient de se reporter à l'annexe 5 du règlement.**

**Afin de prendre en compte le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de la base aérienne et à l'appui du document graphique (pièce 5.2), il conviendra de se reporter à l'annexe 6 du règlement pour les prescriptions relative à la maîtrise de l'urbanisation au titre de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont opposables aux occupations du sol admises dans la zone UA.**

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

**ACCES**
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

**VOIRIE :**
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront être élaborées selon les prescriptions de la CCPRO, compétente en matière de voirie.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village.

Les accès nouveau sur la D950 devront être traités de façon à limiter la gêne à la circulation et favoriser la sécurité routière.

## ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSINISSEMENT

**EAU POTABLE**
Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

DECI : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit comporter une défense extérieure contre l'incendie (DECI). Elle doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 $m^3$/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

**ASSAINISSEMENT**
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.
En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

- Eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales collectives:
Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.
Leur rejet vers le milieu récepteur ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui définit par la règlementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales privatives:
La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.
Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs:

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.
- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.
Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe 4 assainissement des eaux pluviales du présent règlement pour intégrer les dispositions à respecter en fonction du foncier et du type d'urbanisation.

**ELECTRICITE**
Sur l'ensemble de la zone, et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.
Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

**TELECOMMUNICATIONS**
Sur l'ensemble de la zone, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

**GAZ**
Sur l'ensemble de la zone, les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

## ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

A défaut d'indication figurant au plan, sur l'ensemble de la zone, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- pour les piscines, qui devront être implantées à une distance de 1 m minimum des voies (publiques ou privées).
- En limite du domaine public ou des berges, le long des rivières et des canaux, où les constructions devront être implantée à une distance de 4 m des berges.

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie, les nouvelles saillies sur l'alignement ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 6 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur.
Les saillies sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m et qu'elles soient situées à 3,50 m au moins du sol fini.

Extension et aménagement de saillies sur l'alignement existantes à la date d'approbation du PLU (telles que transformation de balcons en loggia) dont les dimensions ne respecteraient pas les règles ci-dessous et sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie :

- les saillies sur l'alignement des voies communales sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 mètre et qu'elles soient à 3,50 m minimum au-dessus du sol fini.
- les saillies sur l'alignement des voies départementales et nationales sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m et qu'elles soient à 5,50 m minimum au-dessus du sol fini.

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

Sur l'ensemble de la zone, les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

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

Si ces limites sont éloignées de plus de 15 m, on pourra appuyer la construction sur une seule des 2 limites ; en ce cas, la largeur de la marge d'isolement doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.
Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.
Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance de 4 m des limites séparatives.
Les piscines devront être implantées à une distance de 1m minimum des limites séparatives.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres depuis l'alignement des voies ou espaces publics, peuvent être édifiées des constructions annexes de l'habitation, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol naturel du fond servant.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus, peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 4m lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R-451-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments d'architecture suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

L'ensemble des dispositions du paragraphe précédent ne s'applique pas lorsque :

- il s'agit de l'aménagement des constructions dans les volumes existants (1).
- il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment vétuste ou en ruine.

(1) La Surface de Plancher, la construction ou les volumes existants sont pris en référence à la date d'approbation du PLU.

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

Non règlementée

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction édifiée à l'alignement sera telle qu'elle s'inscrive dans le profil général des hauteurs de l'alignement.
Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale de toitures de la zone UA et dans tous les cas ne pas dépasser 3 niveaux (R+2).
Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.
D'autre part la notion de hauteur relative est prise en compte. En effet cette notion prescrit un rapport de proportionnalité entre la hauteur maximale des constructions et les dimensions des voies publiques qui la confrontent. Dans ce cas, la hauteur est définie en fonction de la distance entre la construction et l'alignement opposé.
Cette règle a été fixée afin de garantir l'ensoleillement des rues et des bâtiments et à préserver une proportion harmonieuse entre la largeur de la voie et les constructions qui la bordent.
La hauteur des clôtures ne doit pas être supérieure à 1,80 mètre par rapport au niveau de la chaussée.
Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent et peuvent être surmontés d'une clôture.

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

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.
Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1 - **Adaptation au terrain – Insertion dans le site**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.
Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2 - **Aspect des constructions**

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

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.
Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).
Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie.
La construction d'un étage en retrait par rapport à la façade principale du bâtiment est interdite.
Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou murs maçonnés enduits. L'utilisation de bac acier, plaques de métal, etc. est interdit.

3 - **Eléments de constructions**

Au titre de la conservation de l'aspect du village historique les dispositions suivantes sont retenues.
La pierre apparente, est un traitement moderne, postérieur à la seconde guerre mondiale. Il est impératif de renduire une façade ancienne déjà enduite, voire le cas échéant, restituer, l'enduit sur les façades qui l'ont été anciennement, lors de tout projet de construction.
La pierre rejointée pourra éventuellement être maintenue sur les pignons ou les bâtiments utilitaires.

Dans les secteurs UAa, le recours à la pierre de taille est autorisé de façon à assurer une cohérence de l'aspect des constructions.

- Façades construction à usage d'habitation
    - Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.
Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.
On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornementations s'harmonisant avec les constructions avoisinantes
En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

    - Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.

Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).
Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
Les teintes de couleur des enduits de façade seront mâtes, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.
L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

- Toitures

Les toitures terrasses sont interdites, sauf cas particulier d'intégration au bâti environnant ou élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment sur toute la zone. Dans ce cas, elles pourront être végétalisées.
Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.
La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%.
La couverture sera en tuile canal d'aspect traditionnel ou vieilli. Des pentes et aspects différents (zinc) seront acceptés uniquement sur certaines constructions existantes et en zone U1, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle.
Les chenaux, gouttières et descentes seront de préférence en zinc, aluminium teinté ou cuivre, le PVC et autres matériaux sont admis sous condition d'intégration au bâti.
Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.
Les toitures en "souleion" sont admises.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les couvertures en bac acier sont interdites.
  - Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
  - La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
  - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

- Eléments techniques

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

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.
Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits.

- Façades de construction à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée.
Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.
Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble. La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

4 - **Menuiseries**

Les portes, les fenêtres, portes-fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois à peindre, en PVC ou en métal permettant de valoriser le patrimoine architectural.
Les couleurs vives sont interdites, le blanc et noir est à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.
Les coffres de volets roulant devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de sur-épaisseur ou occulter une partie des ouvertures.
D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.
Les Z de maintien sont à proscrire.

5 - **Clôtures**

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées ;
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur. Le mur bahut peut être également en gabion. De part et d'autre des portails, les murs maçonnés d'une hauteur maximum de 1,80 m. sont autorisés sur une longueur de 3 m. Du fait du risque inondation, le mur ou mur bahut doit être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m ;
- les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vives, blanche et noire sont proscrites.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour les murs et murs bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite.

Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale des clôtures (mur bahut + grillage ou grillage seul) ne doit pas dépasser 1,80 m.
Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.
Les portails d'accès doivent être de conception simple et peints.

6 - **Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques**
Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture. Les murs de clôture et de soutènement réalisés en moellons de pierre doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes paraboliques :
Celles-ci ne peuvent être implantées que sur bâtiment : préférentiellement sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades ; hors toiture-terrasse, elles seront le moins visibles possible du domaine public et ne présenteront pas de risques de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.
Les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

Antennes relais de téléphonie mobile :
Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

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

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée;
  - Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

| Surface de plancher totale après travaux par logement | 15m² < S < 50m² | 50m² < S < 150m² | 150m² < S < 200m² | 200m² < S < 250m² | 250m² < S < 300m² | par tranche de 50 m² supplémentaire |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de places de stationnement à réaliser | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 place supplémentaire |

- Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher de l'établissement.
- Pour les commerces d'une surface plancher : -inférieure à 300 m² : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente. -supérieure à 300 m² : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les constructions à usage hôtelier : -1 place par chambre -1 place pour 10 m² de salle de restaurant, la disposition est cumulative.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction. A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux-roues.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 100 m².
Lorsque leur surface excédera 200 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété des surfaces nécessaires au stationnement, dégagement et manœuvre des véhicules (voitures, camion, deux roues) nécessaires à l'exercice de l'activité. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

## 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 projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes, de la contiguïté avec les espaces libres voisins et de la création d'espaces libres de géométrie simple, d'un seul tenant.

Il est fait obligation de traiter en espace libre 30 % au moins de la superficie du terrain, traité majoritairement en espace vert avec un minimum d'un arbre à grand développement par 200 m² de terrain libre, toutefois dans le cas d'emprise au sol autorisée supérieure à 60 % et pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ainsi qu'aux services publics, il n'est pas fixé de règle.
Les reculs par rapport à l'alignement seront traités majoritairement en espace vert.
Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking...) destinés à être traités en espace vert seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales et leurs abords s'ils ne sont pas enterrés, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs et communs s'ils ne sont pas enterrés doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager sécurisé. Ils devront être accessibles et faciles d'entretien.

## ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# ZONE UB

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine équipée correspondant à la première couronne urbaine, de densité variable. Elle s'est développée à l'Est du centre ancien. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.**

Elle comprend :

- le secteur UBa, situé à l'Est du centre ancien, de densité moindre car situé à l'arrière des fronts de rue majeurs.
- les secteurs UBb1 et UBb2, situés au carrefour de la route de Camaret et du chemin de Causans, issu d'opérations d'aménagements nécessitant une affirmation des règles en vigueur à ce jour.
- le secteur UBl dédié aux équipements collectifs et publics.

Une partie de la zone UB est concernée par la règlementation sur la préservation et le développement de la diversité commerciale au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du code de l'urbanisme.

Des terrains sont soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome d'Orange- Caritat.

Afin de prendre en compte le risque inondation et à l'appui du document graphique (pièce 5.1), il convient de se référer aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (pièce 7.1).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

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

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt sauf celles admises à l'article UB2,
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UB2.
- Les éoliennes
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
    - parcs d'attractions,
    - dépôts de véhicules,
    - garages collectifs de caravanes,
    - les carrières,
    - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs hormis en UBl.
    - le stationnement des caravanes, HLL et le camping hors des terrains aménagés, sauf celui admis à l'article UB-2.
- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

Dans les secteurs UBb et UBl, seules sont autorisées les constructions visées à l'article UB2.

**ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- Les aménagements et extensions des constructions d'entrepôt existantes à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
- Les installations classées nouvelles ou extension-rénovation et changement de destination, soumises à déclaration ou à autorisation sont admises sous les deux conditions cumulées suivantes :
    - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, centrales de climatisation, etc., ou qu'elles soient nécessaires au maintien de la qualité de l'eau.
    - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- Le stationnement de caravanes dans la limite d'une unité par entité foncière.

Dans le secteur UBb, compte tenu de la densité du secteur, du caractère résidentiel, des équipements et espaces collectifs mis en oeuvre seules sont autorisées les constructions à usage d'habitat ou de service.

Dans le secteur UBl, seules sont autorisées les constructions de loisirs et d'équipements d'intérêt collectifs et publics (y compris les parking, écoles et centres d'accueil) et les campings.

**Afin de prendre en compte le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de la base aérienne et à l'appui du document graphique (pièce 5.2), il conviendra de se reporter à l'annexe 6 du règlement pour les prescriptions relative à la maîtrise de l'urbanisation au titre de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont opposables aux occupations du sol admises dans la zone UB.**

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

**ACCES**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
Afin d'assurer la sécurité des usagers et des riverains, une entrée charretière (entrée privative non close) devra être aménagée dès que la configuration parcellaire et du bâti le permet. Celle-ci devra être à même d'accueillir deux véhicules.

**VOIRIE :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des

services publics. Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront être élaborées selon les prescriptions de la CCPRO, compétente en matière de voirie.
La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village.

**ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSINISSEMENT**

**EAU POTABLE**
Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

DECI : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit comporter une défense extérieure contre l'incendie (DECI). Elle doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 $m^3$/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

**ASSAINISSEMENT**
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
Eaux usées
Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable.
Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales
Gestion des eaux pluviales collectives:
Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.
Leur rejet vers le milieu récepteur ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui définit par la règlementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales privatives:
La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.
Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs:

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.
Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe 4 assainissement des eaux pluviales du présent règlement pour intégrer les dispositions à respecter en fonction du foncier et du type d'urbanisation.

**ELECTRICITE**
Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

**TELECOMMUNICATION**
Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

**GAZ**
Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

## ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Lorsque le projet de construction jouxte ou complète un front bâti existant et édifié à l'alignement des voies ou en retrait, celui-ci devra s'y conformer. Les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

Il convient de se reporter au document graphique pour prendre en compte les dispositions spécifiques.

**1 -** A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions suivantes:

Voies communales:

- Voies orientées sensiblement Nord-Sud : 6 mètres de l'axe
- Voies orientées sensiblement Est-Ouest : a) à l'alignement, coté Sud de la voie
  b) à 12 m de l'alignement Sud de la voie, pour les constructions édifiés au Nord de la voie.

**2** - Pour toute opération d'aménagement et groupes d'habitations, les constructions de toutes natures, doivent être implantées à au moins 4m de l'axe de la voie de circulation des véhicules motorisés en ménageant une trouée d'au moins 12 mètres pour les voies structurantes par rapport à l'ensemble de la zone.

Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées soit en limite de l'emprise de la voie ou de l'espace commun ou à au moins 2 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le plan de masse le justifie.

**3 -** Les constructions doivent être implantées à au moins :
. 4 m de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières et des canaux.

. pour les reculs par rapport à la Via Venaissia, se reporter au plan.

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants (1),
- pour l'extension des constructions existantes (1) à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées).

(1) existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, en préservant une transparence hydraulique.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.
Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des limites séparatives.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les règles définies ci-dessus ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives périmétriques de l'unité foncière support de l'opération d'ensemble.

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

Pour tout bâtiment supérieur à R+1, les constructions devront être disposées de telles façon que les ombres portées générées n'occultent pas l'exposition au soleil de la construction voisine et libère ainsi le champ de vision.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UB et le secteur UBa l'emprise au sol des constructions à usage d'habitat ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain support. Pour les autres constructions l'emprise au sol est limitée à 40%.

Dans le secteur UBb1, l'emprise au sol des constructions, ne doit pas dépasser 35 % de la surface totale du terrain support.
Dans le secteur UBb2, l'emprise au sol des constructions, ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain support.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 10 mètres dans la zone UB et le secteur UBa
- 12 mètres pour le secteur UBb1
- 9 mètres dans le secteur UBb2

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de la construction (cheminées, antennes…).
Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Dans le secteur UBl, la hauteur n'est pas limitée.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1,80 m. mètres.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent. Ils peuvent être surmontés d'une clôture.

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

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.
Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

### 1 - **Adaptation au terrain – Insertion dans le site**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.
Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

### 2 - **Aspect des constructions**

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

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).
Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie.
La construction d'un étage en retrait par rapport à la façade principale du bâtiment est interdite.
Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou murs maçonnés enduits. L'utilisation de bac acier, plaques de métal, etc. est interdit.

3 - **Eléments de constructions**

Au titre de la conservation de l'aspect du village historique les dispositions suivantes sont retenues.
La pierre apparente, est un traitement moderne, postérieur à la seconde guerre mondiale. Il est impératif de renduire une façade ancienne déjà enduite, voire le cas échéant, restituer, l'enduit sur les façades qui l'ont été anciennement, lors de tout projet de construction.
La pierre rejointée pourra éventuellement être maintenue sur les pignons ou les bâtiments utilitaires.

- Façades construction à usage d'habitation
    - Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.
Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.
On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornementations s'harmonisant avec les constructions avoisinantes
En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

    - Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.
Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).
Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

    - Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
Les teintes de couleur des enduits de façade seront mâtes, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.
L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

- Toitures

~~Les toitures terrasses sont interdites, sauf cas particulier d'intégration au bâti environnant ou élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment sur toute la zone. Dans ce cas, elles pourront être végétalisées.~~

Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.
La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%.
La couverture sera en tuile canal d'aspect traditionnel ou vieilli. Des pentes et aspects différents (zinc) seront acceptés uniquement sur certaines constructions existantes, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle.
Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.
Les toitures en "souleion" sont admises.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les couvertures en bac acier sont interdites.
  - Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
  - La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
  - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

D'autres conceptions de toiture pourront être envisagées. Ainsi sont autorisées les toitures terrasses (y compris végétalisées) à condition d'une intégration architecturale harmonieuse.

- Eléments techniques

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.
Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.
Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits.
Les chenaux, gouttières et descentes seront de préférence en zinc, aluminium teinté ou cuivre, le PVC et autres matériaux sont admis sous condition d'intégration au bâti.

- Façades de construction à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée.
Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.
Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble. La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

4 - **Menuiseries**

Les portes, les fenêtres, portes-fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois à peindre, en PVC ou en métal permettant de valoriser le patrimoine architectural.

Les couleurs vives sont interdites, le blanc et noir sont à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.

Les coffres de volets roulant devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de sur-épaisseur ou occulter une partie des ouvertures.
D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.
Les Z de maintien sont à proscrire.

5 - **Clôtures**

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées ;
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur. Le mur bahut peut être également en gabion. De part et d'autre des portails, les murs maçonnés d'une hauteur maximum de 1,80 m. sont autorisés sur une longueur de 3 m. Du fait du risque inondation, le mur ou mur bahut doit être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m ;
- Les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vives, blanche et noire sont proscrites.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour les murs et murs bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite.

Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale des clôtures (mur bahut + grillage ou grillage seul) ne doit pas dépasser 1,80 m.
Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.
Les portails d'accès doivent être de conception simple et peints.

6 - **Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques**
Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture.

- Antennes paraboliques :

Celles-ci ne peuvent être implantées que sur bâtiment : préférentiellement sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades ; hors toiture-terrasse, elles seront le moins visibles possible du domaine public et ne présenteront pas de risques de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.
Les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

- Antennes relais de téléphonie mobile :

Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

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

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m2, y compris les accès.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée ;
  - Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

| Surface de plancher totale après travaux par logement | 15m² < S < 50m² | 50m² < S < 150m² | 150m² < S < 200m² | 200m² < S < 250m² | 250m² < S < 300m² | par tranche de 50 m² supplémentaire |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de places de stationnement à réaliser | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 place supplémentaire |

- Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher de l'établissement.
- Pour les commerces d'une surface de plancher :
  - inférieure à 300 m² : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.
  - supérieure à 300 m² : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les constructions à usage hôtelier : -1 place par chambre -1 place pour 10 m² de salle de restaurant la disposition est cumulative.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

## ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes, de la contiguïté avec les espaces libres voisins et de la création d'espaces libres de géométrie simple, d'un seul tenant.

Chaque terrain privatif doit être aménagé en fonction de son utilisation et entretenu afin que la salubrité des lieux ne soit pas altérée, il devra être prévu de planter au moins un arbre d'ombrage d'essence méditerranéenne. Des arbres ou arbustes d'ornement devront permettre de compléter l'aménagement du terrain en fonction de sa superficie et son utilisation.

L'aménagement des espaces extérieurs ne devra pas conduire à une imperméabilisation totale des sols, ils devront permettre de garder une infiltration naturelle des eaux de pluie (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).
Les reculs par rapport à l'alignement seront traités majoritairement en espace vert.
Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert) seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales et leurs abords s'ils ne sont pas enterrés, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs et communs s'ils ne sont pas enterrés doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager sécurisé. Ils devront être accessibles et faciles d'entretien.

Les voies et les aires de stationnement doivent comporter des plantations. Il est exigé un arbre pour 4 places de stationnement perpendiculaire et un arbre pour 2 places de stationnement longitudinal. Les arbres seront d'essences méditerranéennes, leur choix sera fait en accord avec la commune.

Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes variées.
Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caducs.

Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alterner les arbustes caducs et les persistants,
- alterner les feuillages légers et ceux plus imposants ou denses,
- alterner les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste des essences végétales sera adaptée aux fonctions souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc.…).
Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

## ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

## ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# ZONE UC

**Zone urbaine de densité moindre elle est à vocation d'habitat individuel à faible densité et activité compatible avec la zone. Elle se situe au Sud Est du centre ancien chemin de Beauregard et avenue Biscarrat Bombanel.**

Elle comporte trois secteurs :

- le secteur UCa, situé route de Camaret sur Aigues, d'une densité faible et peu structuré,
- le secteur UCb, situé en bordure de la via Venaissia, pour lequel une orientation d'aménagement et de programmation est réalisée,
- le secteur UCc, situé au Sud du Village soumis aux prescriptions du périmètre ~~éloigné~~ de protection rapprochée du captage ~~des eaux~~ d'eau potable des Neufs Fonds.

Des terrains sont soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome d'Orange- Caritat.

Afin de prendre en compte le risque inondation et à l'appui du document graphique (pièce 5.1), il convient de se référer aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (pièce 7.1).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

## ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole, autres que celles prévues à l'article UC-2,
- Les constructions à usage d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article UC-2,
- Les constructions à usage d'artisanat, autres que celles prévues à l'article UC-2,
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UC-2,
- Les équipements hôteliers,
- Les commerces à l'exception du secteur UCb,
- Les bureaux à l'exception du secteur UCb,
- Les éoliennes,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
    - parcs d'attractions,
    - dépôts de véhicules,
    - garages collectifs de caravanes,
    - les carrières,
    - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
    - le stationnement des caravanes, HLL et le camping hors des terrains aménagés, sauf celui admis à l'article UC-2,
- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

Dans le secteur UCa, sont interdites toutes constructions autres que celle à vocation d'habitat et de services.
Dans le secteur UCc, sont interdites toutes constructions pouvant générer par leur fonctionnement ou de façon accidentelle toute pollution du sous sol.

## ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- Les aménagements et extensions des constructions agricoles existantes à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
- Les aménagements avec ou sans changement de destination et extensions des constructions d'entrepôt existantes à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
- Les aménagements et extensions avec ou sans changement de destination des constructions à usages d'artisanat à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- Le stationnement de caravanes dans la limite d'une unité par entité foncière.

Dans le secteur UCb, l'urbanisation doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

**Dans le secteur UCc**, les constructions autorisées doivent respecter les mesures spécifiques liées aux périmètres de protection rapprochée du captage d'eau potable des Neuf Fonds (cf. article 17 des dispositions générales).

**Afin de prendre en compte le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de la base aérienne et à l'appui du document graphique (pièce 5.2), il conviendra de se reporter à l'annexe 6 du règlement pour les prescriptions relative à la maîtrise de l'urbanisation au titre de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont opposables aux occupations du sol admises dans la zone UC.**

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

Lorsqu'un terrain est enclavé, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
Dans le secteur UCa, tout accès particulier secondaire est interdit à partir de la RD 43. Pour les nouveaux accès ceux-ci devront être aménagés de façon à limiter les impacts sur la circulation et devront être regroupés.
Afin d'assurer la sécurité des usagers et des riverains, une entrée charretière (entrée privative non close) devra être aménagée dès que la configuration parcellaire et du bâti le permet. Celle-ci devra être à même d'accueillir deux véhicules.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des

services publics. Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront être élaborées selon les prescriptions de la CCPRO, compétente en matière de voirie.
La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village.

## ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSINISSEMENT

### EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

DECI : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit comporter une défense extérieure contre l'incendie (DECI). Elle doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 $m^3$/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

### ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Eaux usées
Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément aux exigences de la règlementation sanitaire en vigueur. L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
En outre, le rejet des eaux de piscine, quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement collectif et le réseau public de collecte des eaux pluviales, celles-ci doivent être infiltrées sur place.

En l'abscence du réseau public d'assainissement des eaux usées, ces dernières doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif de traitement individuel et traitées conformément aux exigences de la règlementation sanitaire en vigueur. La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définis à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction

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

Eaux pluviales
Gestion des eaux pluviales collectives:
Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.
Leur rejet vers le milieu récepteur ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui définit par la règlementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales privatives:
La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.

Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs:

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.
- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.
Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe 4 assainissement des eaux pluviales du présent règlement pour intégrer les dispositions à respecter en fonction du foncier et du type d'urbanisation.

**ELECTRICITE**
Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.
Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

**TELECOMMUNICATION**
Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

**GAZ**
Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.
Dans le secteur UCc, des dispositions devront être prises afin de limiter toute pollution des sols pouvant affecter le captage des eaux potables, les aménagements liés à la collecte des eaux pluviales devront être perméable et dotées de dispositifs dépolluants.

## ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter prioritairement au document graphique.

**1 -** A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions suivantes:

- Voies communales:
  - Voies orientées sensiblement Nord-Sud : 6 mètres de l'axe
  - Voies orientées sensiblement Est-Ouest : a) à l'alignement, coté Sud de la voie
    b) à 12 m de l'alignement Sud de la voie, pour les constructions édifiés au Nord de la voie.

**2** - Pour toute opération d'aménagement et groupes d'habitations, les constructions de toutes natures, doivent être implantées à au moins 4m de l'axe de la voie de circulation des véhicules motorisés en ménageant une trouée d'au moins 12 mètres pour les voies structurantes par rapport à l'ensemble de la zone.
Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées soit en limite de l'emprise de la voie ou de l'espace commun ou à au moins 2 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le plan de masse le justifie.

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants (1),
- pour l'extension des constructions existantes (1) à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées).

(1) existantes à la date d'approbation du PLU.

## ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, en préservant une transparence hydraulique.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.
Les piscines devront être implantées à une distance de 1m minimum des limites séparatives.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les règles définies ci-dessus ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives périmétriques de l'unité foncière support de l'opération d'ensemble.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
Pour tout bâtiment supérieur à R+1, les constructions devront être disposées de telles façon que les ombres portées générées n'occultent pas l'exposition au soleil de la construction voisine et libère ainsi le champ de vision.

## ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain support. 30% pour les autres constructions.
Division de propriété, lotissement, détachement de parcelles et permis de construire prévu à l'article R.431-24 (permis valant division) : Ces dispositions s'appliquent à chacun des lots ainsi créés qu'il(s) soi(en)t bâti(s) ou à construire

## ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres dans l'ensemble de la zone.
Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de la construction (cheminées, antennes…).

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1m80.
Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent et peuvent être surmontés d'une clôture.

## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.
Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1 - **Adaptation au terrain – Insertion dans le site**
Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.
Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2 - **Aspect des constructions**

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

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.
Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).
Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie.

La construction d'un étage en retrait par rapport à la façade principale du bâtiment est interdite.
Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou murs maçonnés enduits. L'utilisation de bac acier, plaques de métal, etc. est interdit.

3 - **Eléments de constructions**

Au titre de la conservation de l'aspect du village historique les dispositions suivantes sont retenues.
La pierre apparente, est un traitement moderne, postérieur à la seconde guerre mondiale. Il est impératif de renduire une façade ancienne déjà enduite, voire le cas échéant, restituer, l'enduit sur les façades qui l'ont été anciennement, lors de tout projet de construction.
La pierre rejointée pourra éventuellement être maintenue sur les pignons ou les bâtiments utilitaires.

- Façades, constructions à usage d'habitation
    - Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.
Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.
On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornementations s'harmonisant avec les constructions avoisinantes
En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

    - Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.
Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).
Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

    - Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.
Les teintes de couleur des enduits de façade seront mâtes, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.
L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.
Les bardages ou clins en bois, bois composites ou pvc mats sont autorisées dès lors qu'il participe à l'embellissement de la façade ou sont utilisés dans un souci de performance énergétique. Les teintes blanches ou de couleurs vices sont proscrites.

- Toitures

~~Les toitures terrasses sont interdites, sauf cas particulier d'intégration au bâti environnant ou élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment sur toute la zone. Dans ce cas, elles pourront être végétalisées.~~

Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.
La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%. La couverture sera en tuile canal d'aspect traditionnel ou vieilli. Des pentes et aspects différents (zinc) seront acceptés uniquement sur certaines constructions existantes, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle.
Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.
Les toitures en "souleion" sont admises.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les couvertures en bac acier sont interdites.
  - Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
  - La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
  - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

D'autres conceptions de toiture pourront être envisagées. Ainsi sont autorisées les toitures terrasses (y compris végétalisées) à condition d'une intégration architecturale harmonieuse.

- Eléments techniques

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.
Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.
Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits.

- Façades, constructions à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée.
Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.
Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble.
La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

4 - **Menuiseries**

Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois à peindre, métal ou PVC permettant de valoriser le patrimoine architectural. Les couleurs vives sont interdites, le blanc et noir sont à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.

Les coffres de volets roulant devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de sur-épaisseur ou occulter une partie des ouvertures.
D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.
Les Z de maintien sont à proscrire.

5 - **Clôtures**

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées ;
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur. Le mur bahut peut être également en gabion. De part et d'autre des portails, les murs maçonnés d'une hauteur maximum de 1,80 m. sont autorisés sur une longueur de 3 m. Du fait du risque inondation, le mur ou mur bahut doit être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m ;
- les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vives, blanche et noire sont proscrites.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour les murs et murs bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11.

Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale des clôtures (mur bahut + grillage ou grillage seul) ne doit pas dépasser 1,80 m.
Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.
Les portails d'accès doivent être de conception simple et peints.

6 - **Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques**
Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture.

Antennes paraboliques :
Celles-ci ne peuvent être implantées que sur bâtiment : préférentiellement sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades ; hors toiture-terrasse, elles seront le moins visibles possible du domaine public et ne présenteront pas de risques de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.
Les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

Antennes relais de téléphonie mobile :
Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

## ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Sont exigées au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

| Surface de plancher totale après travaux par logement | 15m² < S < 50m² | 50m² < S < 150m² | 150m² < S < 200m² | 200m² < S < 250m² | 250m² < S < 300m² | par tranche de 50 m² supplémentaire |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de places de stationnement à réaliser | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 place supplémentaire |

Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher de l'établissement.

Pour les commerces d'une surface de plancher :

- inférieure à 300 m² : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.
- supérieure à 300 m² : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage hôtelier : -1 place par chambre -1 place pour 10 m² de salle de restaurant la disposition est cumulative.
Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

## ARTICLE UC13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes, de la contiguïté avec les espaces libres voisins et de la création d'espaces libres de géométrie simple, d'un seul tenant.
Chaque terrain privatif doit être aménagé en fonction de son utilisation et entretenu afin que la salubrité des lieux ne soit pas altérée, il devra être prévu de planter au moins un arbre d'ombrage d'essence méditerranéenne. Des arbres ou arbustes d'ornement devront permettre de compléter l'aménagement du terrain en fonction de sa superficie et son utilisation.
L'aménagement des espaces extérieurs ne devra pas conduire à une imperméabilisation totale des sols, ils devront permettre de garder une infiltration naturelle des eaux de pluie (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).
Les reculs par rapport à l'alignement seront traités majoritairement en espace vert.
Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert) seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales et leurs abords s'ils ne sont pas enterrés, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs et communs s'ils ne sont pas enterrés doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager sécurisé. Ils devront être accessibles et faciles d'entretien.

Les voies et les aires de stationnement doivent comporter des plantations. Il est exigé un arbre pour 4 places de stationnement perpendiculaire et un arbre pour 2 places de stationnement longitudinal. Les arbres seront d'essences méditerranéennes, leur choix sera fait en accord avec la commune.

Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes variées.
Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caducs.

Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alterner les arbustes caducs et les persistants,
- alterner les feuillages légers et ceux plus imposants ou denses,
- alterner les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste des essences végétales sera adaptée aux fonctions souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc.…).

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

## ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

## ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# ZONE UD

**Zone urbaine issue de l'application du POS et de la prise en compte des nuisances générées par la BA 115 de Caritat, elle est composée d'une mosaïque de lotissement formant un agglomérat plus ou moins dense de constructions.**

Bien desservie et disposant de réseaux à valoriser, elle est à même de supporter une densification relative dans le cadre du PLU. Principalement à vocation d'habitat, les commerces et services sont envisageables dans la mesure ou ceux-ci sont intégrés en rez-de-chaussée de constructions afin de compléter l'offre du centre du village.

Elle se situe au à l'Est du centre ancien entre le chemin de Beaumes et la roubine alimentant l'Etang de l'Estagnier.

Elle comprend les secteurs suivants:

- UDa, situé chemin de Beaumes, de densité moindre et construit au coup par coup.
- UDd et UDb, situé chemin de Causans urbanisé sous forme d'opérations d'aménagements prenant en compte la gestion hydraulique du secteur.
- UDc situé au Nord du chemin de Camp Reboul soumis aux dispositions du périmètre de protection éloigné du captage d'Alos.
- UDe situé chemin des Ramades, urbanisé sous forme d'opération d'aménagement.
- UDg, soumis à l'exposition aux conduites de transport d'hydrocarbures.

Afin de prendre en compte le risque inondation et à l'appui du document graphique (pièce 5.1), il convient de se référer aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (pièce 7.1).

Des terrains sont soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome d'Orange- Caritat.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contraires.

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

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

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole, autres que celles prévues à l'article UD-2
- Les constructions à usage d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article UD-2
- Les constructions à usage de commerces, autres que celles prévues à l'article UD-2
- Les constructions à usage d'artisanat, autres que celles prévues à l'article UD-2
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UD-2
- Les éoliennes.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
    - parcs d'attractions,
    - dépôts de véhicules,
    - garages collectifs de caravanes,
    - les carrières,
    - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
    - le stationnement des caravanes, HLL et le camping hors des terrains aménagés, sauf celui admis à l'article UD-2.

- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

Dans le secteur UDc, sont interdites toutes constructions pouvant générer par leur fonctionnement ou de façon accidentelle toute pollution du sous sol.

## ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- Les aménagements et extensions des constructions agricoles existantes à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
- Les aménagements et extensions des constructions d'entrepôt existantes à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
- Les aménagements et extensions des constructions à usages de commerce et artisanat à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
- Les installations classées nouvelles ou extension-rénovation... soumises à déclaration ou à autorisation sont admises sous les deux conditions cumulées suivantes :
    - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, centrales de climatisation, etc., ou qu'elles soient nécessaires au maintien de la qualité de l'eau.
    - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- Le stationnement de caravanes dans la limite d'une unité par entité foncière.

Dans la zone UD, le secteur UDb et UDd sont autorisées les constructions nouvelles à usage de commerces, artisanat bureaux et services.

**Dans le secteur UDc**, les constructions autorisées doivent respecter les mesures spécifiques liées aux périmètres de protection éloignée du captage d'eau potable d'Alos (cf. article 17 des dispositions générales).

Dans le secteur UDg, sont seules admises les constructions respectant les conditions fixées par les servitudes lié aux canalisations enterrées.

Afin de prendre en compte le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses, il convient de se reporter à l'annexe 5 du règlement.

**Afin de prendre en compte le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de la base aérienne et à l'appui du document graphique (pièce 5.2), il conviendra de se reporter à l'annexe 6 du règlement pour les prescriptions relative à la maîtrise de l'urbanisation au titre de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont opposables aux occupations du sol admises dans la zone UD.**

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

Lorsqu'un terrain est enclavé, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
Dans la zone UD, tout accès particulier secondaire est interdit à partir de la RD 950. Pour les nouveaux accès ceux-ci devront être aménagés de façon à limiter les impacts sur la circulation et devront être regroupés.
Afin d'assurer la sécurité des usagers et des riverains, une entrée charretière (entrée privative non close) devra être aménagée dès que la configuration parcellaire et du bâti le permet. Celle-ci devra être à même d'accueillir deux véhicules.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront être élaborées selon les prescriptions de la CCPRO, compétente en matière de voirie.
La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village.

## ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSINISSEMENT

### EAU POTABLE
Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

DECI : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit comporter une défense extérieure contre l'incendie (DECI). Elle doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 $m^3$/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

### ASSAINISSEMENT
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées
Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques,

en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Gestion des eaux pluviales collectives:
Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.
Leur rejet vers le milieu récepteur ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui définit par la règlementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales privatives:
La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.
Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs:

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.
- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.
Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe 4 assainissement des eaux pluviales du présent règlement pour intégrer les dispositions à respecter en fonction du foncier et du type d'urbanisation.

**ELECTRICITE**
Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

**TELECOMMUNICATION**
Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

**GAZ**
Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

Dans le secteur UDc, des dispositions devront être prises afin de limiter toute pollution des sols pouvant affecter le captage des eaux potables, les aménagements liés à la collecte des eaux pluviales devront être perméable et dotées de dispositifs dépolluants.

## ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Se reporter de façon prioritaire au document graphique.

**1 -** A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions suivantes:

- Le long de la D 950, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe de la voie.
- Le long de la route de Causans (ancienne D 80), les constructions doivent être implantées à au moins 4 m de l'alignement Sud de la voie.
- Voies communales:
    - Voies orientées sensiblement Nord-Sud : 6 mètres de l'axe
    - Voies orientées sensiblement Est-Ouest : a) à l'alignement, coté Sud de la voie
      b) à 12 m de l'alignement Sud de la voie, pour les constructions édifiés au Nord de la voie.

**2** - Pour toute opération d'aménagement et groupes d'habitations, les constructions de toutes natures, doivent être implantées à au moins 4m de l'axe de la voie de circulation des véhicules motorisés en ménageant une trouée d'au moins 12 mètres pour les voies structurantes par rapport à l'ensemble de la zone. Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées soit en limite de l'emprise de la voie ou de l'espace commun ou à au moins 2 mètres.
Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le plan de masse le justifie.

**3 -** Les constructions devront être implantée à au moins 4m de l'emprise de la Via Venaissia

**4** - Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières et des canaux.

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants (1),
- pour l'extension des constructions existantes (1) à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées).

(1) existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limite, en préservant une transparence hydraulique.
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.
Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les règles définies ci-dessus ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives périmétriques de l'unité foncière support de l'opération d'ensemble.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

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

Pour tout bâtiment supérieur à R+1, les constructions devront être disposées de telles façon que les ombres portées générées n'occultent pas l'exposition au soleil de la construction voisine et libère ainsi le champ de vision.
La distance minimale est fixée à 4m.

## ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UD et le secteur UDc l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain support, 30% pour les autres destinations.

Dans le secteur UDb l'emprise au sol est limitée à 30% pour l'habitat, 25 % pour les autres destinations.
Dans le secteur UDd, l'emprise au sol est limitée à 25% pour l'habitat, 20% pour les autres constructions.
Dans le~~s~~ secteur~~s UDa, UDe et~~ UDg, l'emprise au sol est limitée à 20%.
Dans les secteurs UDa et UDe, l'emprise au sol est limitée à 30%.

Division de propriété, lotissement, détachement de parcelles et permis de construire prévu à l'article R.431-24 (permis valant division) : Ces dispositions s'appliquent à chacun des lots ainsi créés qu'il(s) soi(en)t bâti(s) ou à construire.

## ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres dans l'ensemble de la zone, R+1 maximum dans tous les cas. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ou le nombre d'étage sont supérieur à 9 mètres, la hauteur totale ou le nombre d'étage ne peut être augmentée dans le cadre d'extension, aménagement ou reconstruction.

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de la construction (cheminées, antennes…).

Toutefois, dans l'ensemble de la zone, la hauteur dans une bande 4 mètres depuis la limite séparative d'une construction (quand elle y est admise) ne doit pas excéder 4,50 mètres.
Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1m80.
Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent et peuvent être surmontés d'une clôture.

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

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1 - **Adaptation au terrain – Insertion dans le site**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.
Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2 - **Aspect des constructions**

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

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.
Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).
Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie.
La construction d'un étage en retrait par rapport à la façade principale du bâtiment est interdite.
Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou murs maçonnés enduits. L'utilisation de bac acier, plaques de métal, etc. est interdit.

3 - **Eléments de constructions**

- Façades, constructions à usage d'habitation
    - Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.
Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.
On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornementations s'harmonisant avec les constructions avoisinantes
En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

    - Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.
Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).
Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.
La maçonnerie de pierre prétaillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.
Les teintes de couleur des enduits de façade seront mâtes, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.
L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.
Les bardages ou clins en bois, bois composites ou pvc mats sont autorisées dès lors qu'il participe à l'embellissement de la façade ou sont utilisés dans un souci de performance énergétique. Les teintes blanches ou de couleurs vices sont proscrites.

- Toitures

~~Les toitures terrasses sont interdites, sauf cas particulier d'intégration au bâti environnant ou élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment sur toute la zone. Dans ce cas, elles pourront être végétalisées.~~
Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%. La couverture sera en tuile canal d'aspect traditionnel ou vieilli. Des pentes et aspects différents (zinc) seront acceptés uniquement sur certaines constructions existantes, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle. Les chenaux, gouttières et descentes seront de préférence en zinc, aluminium teinté ou cuivre, le PVC et autres matériaux sont admis sous condition d'intégration au bâti.
Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.
Les toitures en "souleion" sont admises :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les couvertures en bac acier sont interdites.
  - Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
  - La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
  - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

D'autres conceptions de toiture pourront être envisagées. Ainsi sont autorisées les toitures terrasses (y compris végétalisées) à condition d'une intégration architecturale harmonieuse.

- Eléments techniques

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ;
lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.
Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.
Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits.

- Façades, constructions à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée.
Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.
Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble.
La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.
Les bardages métalliques sont autorisés à partir du moment ou leur aspect ne prote pas atteinte au caractère des lieux avoisinants ou qu'ils répondent à une charte graphique imposée.

4 - **Menuiseries**

Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois à peindre, métal ou PVC permettant de valoriser le patrimoine architectural. Les couleurs vives sont interdites, le blanc et noir sont à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.
Les coffres de volets roulant devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de sur-épaisseur ou occulter une partie des ouvertures.
D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.
Les Z de maintien sont à proscrire.

5 - **Clôtures**

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées ;
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur. Le mur bahut peut être également en gabion. De part et d'autre des portails, les murs maçonnés d'une hauteur maximum de 1,80 m. sont autorisés sur une longueur de 3 m. Du fait du risque inondation, le mur ou mur bahut doit être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m ;
- les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont : vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vives, blanche et noire sont proscrites.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour les murs et murs bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11.

Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale des clôtures (mur bahut + grillage ou grillage seul) ne doit pas dépasser 1,80 m.
Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.
Les portails d'accès doivent être de conception simple et peints.

6 - **Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques**
Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture.

Antennes paraboliques :
Celles-ci ne peuvent être implantées que sur bâtiment : préférentiellement sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades ; hors toiture-terrasse, elles seront le moins visibles possible du domaine public et ne présenteront pas de risques de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.
Les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

Antennes relais de téléphonie mobile :
Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

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

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m2, y compris les accès.

Sont exigées au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

| Surface de plancher totale après travaux par logement | 15m² < S < 50m² | 50m² < S < 150m² | 150m² < S < 200m² | 200m² < S < 250m² | 250m² < S < 300m² | par tranche de 50 m² supplémentaire |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de places de stationnement à réaliser | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 place supplémentaire |

Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher de l'établissement.

Pour les commerces d'une surface de plancher :

- inférieure à 300 m² : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.
- supérieure à 300 m² : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage hôtelier : -1 place par chambre -1 place pour 10 m² de salle de restaurant la disposition est cumulative.

Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

## ARTICLE UD13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes, de la contiguïté avec les espaces libres voisins et de la création d'espaces libres de géométrie simple, d'un seul tenant.

Chaque terrain privatif doit être aménagé en fonction de son utilisation et entretenu afin que la salubrité des lieux ne soit pas altérée, il devra être prévu de planter au moins un arbre d'ombrage d'essence méditerranéenne. Des arbres ou arbustes d'ornement devront permettre de compléter l'aménagement du terrain en fonction de sa superficie et son utilisation.
L'aménagement des espaces extérieurs ne devra pas conduire à une imperméabilisation totale des sols, ils devront permettre de garder une infiltration naturelle des eaux de pluie (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).
Les reculs par rapport à l'alignement seront traités majoritairement en espace vert.
Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert) seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales et leurs abords s'ils ne sont pas enterrés, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs et communs s'ils ne sont pas enterrés doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager sécurisé. Ils devront être accessibles et faciles d'entretien.

Les voies et les aires de stationnement doivent comporter des plantations. Il est exigé un arbre pour 4 places de stationnement perpendiculaire et un arbre pour 2 places de stationnement longitudinal. Les arbres seront d'essences méditerranéennes, leur choix sera fait en accord avec la commune.

Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes variées.
Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;

- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caducs.

Mélanger harmonieusement les différentes essences :
- alterner les arbustes caducs et les persistants,
- alterner les feuillages légers et ceux plus imposants ou denses,
- alterner les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste des essences végétales sera adaptée aux fonctions souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc.…).

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

## ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

## ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE UD 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# ZONE UE

**Zone urbaine équipée à vocation d'activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ou d'intérêt collectif ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.**

Elle comprend les secteurs suivants:

- Secteur UEa, route d'Orange, dans lequel l'extension limitée des habitations existantes est autorisée.
    - Sous secteur UEa1, dans lequel seuls sont autorisées les aménagements et parking nécessaires au secteur UEa
- Secteur UEb, route de Carpentras, dans lequel seules sont autorisées les activités de valorisation des produits agricoles et horticoles.
- - Secteur UEp**,** correspondant au parc photovoltaïque au Nord de la commune.

Des terrains sont soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome d'Orange-Caritat.

Afin de prendre en compte le risque inondation et à l'appui du document graphique (pièce 5.1), il convient de se référer aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (pièce 7.1).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE, sauf stipulations contraire.

## ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans la zone UE, le secteur UEa et sous secteur UEa1** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles admises à l'article UE2,
- Les constructions à usage agricole,
- L'hébergement hôtelier,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
    - parcs d'attractions,
    - garages collectifs de caravanes,
    - les carrières,
    - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
    - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

**Dans le secteur UEb**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles admises à l'article UE2,
- Les constructions à usage industriel,
- L'hébergement hôtelier,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
    - parcs d'attractions,
    - garages collectifs de caravanes,
    - les carrières,
    - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
    - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

## ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Dans la zone UE et ses secteurs,** les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- A l'intérieur des bâtiments d'activité pourra être aménagé un espace de logement pour gardiennage d'une surface maximum de 60 m² de surface de plancher.
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation dans les volumes existants à date d'approbation du PLU.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie éolienne.
- Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

**Dans le secteur UEa,** sont autorisées les extensions des habitations existantes sans création de nouveau logement et dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

**Dans le sous secteur UEa1**, seuls sont autorisés les aménagements et parkings nécessaires aux activités de la zone UEa. Ceux-ci devront être accompagnés de dispositifs de gestion et de collecte des eaux pluviales si une imperméabilisation des sols est programmée.

**Secteur UEb, route de Carpentras,** seules sont autorisées les activités de valorisation des produits agricoles et horticoles.

Dans le **secteur UEp**, seuls sont admis les constructions, les installations et les équipements publics nécessaires à l'installation et au fonctionnement d'un parc photovoltaïque.

Afin de prendre en compte le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses, il convient de se reporter à l'annexe 5 du règlement.

**Afin de prendre en compte le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de la base aérienne et à l'appui du document graphique (pièce 5.2), il conviendra de se reporter à l'annexe 6 du règlement pour les prescriptions relative à la maîtrise de l'urbanisation au titre de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont opposables aux occupations du sol admises dans la zone UE.**

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

Lorsqu'un terrain est enclavé, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
Dans le secteur UEa, tout accès particulier secondaire est interdit à partir de la RD 950. Pour les nouveaux accès ceux-ci devront être aménagés de façon à limiter les impacts sur la circulation et devront être regroupés.
Afin d'assurer la sécurité des usagers et des riverains, une entrée charretière (entrée privative non close) devra être aménagée dès que la configuration parcellaire et du bâti le permet. Celle-ci devra être à même d'accueillir deux véhicules.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront être élaborées selon les prescriptions de la CCPRO, compétente en matière de voirie.
En tout état de cause, la zone UE étant susceptible d'accueillir des flux importants de poids lourds, les voiries devront être calibrées et constituées de façon à assurer de façon optimale la gestion de ces flux.
La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village.

## ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSINISSEMENT

### EAU POTABLE
Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au

DECI : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit comporter une défense extérieure contre l'incendie (DECI). Elle doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 $m^3$/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

Des mesures complémentaires pourront être demandées en fonction de la nature et de l'importance de l'activité. Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

### ASSAINISSEMENT
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées
Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales
Gestion des eaux pluviales collectives :
Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.
Leur rejet vers le milieu récepteur ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui définit par la règlementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales privatives :
La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.
Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs:

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.
- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.
Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe 4 assainissement des eaux pluviales du présent règlement pour intégrer les dispositions à respecter en fonction du foncier et du type d'urbanisation.

**ELECTRICITE**
Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

**TELECOMMUNICATION**
Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

**GAZ**
Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

## ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

## ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter prioritairement au document graphique.

A défaut d'indication sur le plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 6 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation publiques autres que départementales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Pour les voies communales, les dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants (1),
- pour l'extension des constructions existantes (1) à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement, à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, les constructions de toutes natures, doivent être implantées à au moins 4m de l'axe de la voie de circulation des véhicules motorisés. Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées soit en limite de l'emprise de la voie ou de l'espace commun ou à au moins 2 mètres.

## ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, en préservant une transparence hydraulique.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.
Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les règles définies ci-dessus ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives périmétriques de l'unité foncière support de l'opération d'ensemble.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

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

Non règlementé

## ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol doit être au maximum de 60%.

## ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 15m.

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

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

D'une façon générale:

- Les couleurs vives pour les matériaux de façade ou de couverture sont interdites ;
- Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un grillage à treillis peint ;
  - soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté à treillis peint. Le mur bahut peut être également en gabion. De part et d'autre des portails, les murs maçonnés d'une hauteur maximum de 1,80 m. sont autorisés sur une longueur de 3 m. Du fait du risque inondation, le mur ou mur bahut doit être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m ;
  - les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vive, blanche et noires sont proscrites.

La hauteur totale des clôtures (mur bahut + grillage ou grillage seul) ne doit pas dépasser 1,80 m.

- La volumétrie et l'architecture doivent permettre d'identifier clairement la fonction et l'usage des bâtiments construits (bureau, atelier, entrepôt, magasin...).
- Les enseignes seront obligatoirement implantées sur les façades. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur du bâtiment,prise au sommet de l'acrotère pour les toits plats, prise à l'égout pour les toitures en pente. Taille maximale: 1/2 façade et dans tous les cas 16m² maximum. Ces enseignes doivent être réalisées de préférence en lettres découpées. Les enseignes lumineuses sont proscrites.
- Les aires de dépôts doivent être situées à l'arrière des constructions en façade des routes départementales.
- L'espace devant les bâtiments sera traité très "sobrement" afin de garantir la qualité des visions sur ce front bâti. Aucun stockage de matériel pour l'activité, ne sera toléré sur cette bande très visible. Si la surface est coupée en plusieurs lots, on peut prévoir entre eux, une plantation de brise vent/vue (Cyprès de Provence, Peupliers de Simon...)
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage en place.
- Un acrotère sera obligatoire pour tous les bâtiments à toit plat. Les toitures plates et végétalisées sont autorisées.
- Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.
- Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes.
- Les couleurs autorisées sont pour les façades des bâtiments : (selon guide LAFARGE Mortiers – Parex) : - T60, T70, T80, si bardage métallique le gris RAL 7001, 7004, 7030, 7035, 7038, 7044, 9001, 9002 et 9018.
  - Les couleurs autorisées pour les huisseries sont:
    - couleurs claires, RAL 1013 1015 1035 et 9001
    - Le gris RAL 7000 à 7013, 7015 à 7024, 7026, 7030 à 7047.
- L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10 % de la façade principale du bâtiment.

## ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone, la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Afin d'assurer en-dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructeurs et installations, il est exigé :

- Constructions à usage de bureaux : Une place pour 25 m² de surface de plancher.
- Etablissements industriels et artisanaux : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à un emploi par 25 m².
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Etablissements commerciaux : Une place pour 25 m² de surface de vente.

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

Dans l'ensemble de la zone, les aires traitées en espaces verts, bassin de rétention inclus, doivent correspondre à une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.

Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.
Les arbres existants de belle ampleur doivent être conservés ou remplacés.
Les façades de terrains affectées à des dépôts doivent être plantées de haies vives avec une hauteur minimum de 2 mètres.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs et communs s'ils ne sont pas enterrés doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager sécurisé. Ils devront être accessibles et faciles d'entretien.

Les haies et plantations ne doivent pas comporter de prunus naturellement sensibles à la sharka ainsi que les espèces interdites du fait des risques liés au feu bactérien.
Les essences plantées dans les parcelles devront être composées d'essences locales.

Un alignement de végétaux de grands développements doit être planté dans l'espace non bâti le long des voies : essence de type Tulipier de Virginie ou Tilleul ou Sophora...

Pour la création de haies, on préférera aux thuyas, troènes, lauriers et autres essences génériques, des haies défensives constituées de végétaux piquants : Berberis (Épine vinette), Zanthoxylum (Poivrier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ).

Ces essences très efficaces en matière d'intrusion seront préférées aux clôtures métalliques.

## ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

## ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'IFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# ZONE UF

**Cette zone correspond à l'emprise de l'aérodrome d'Orange – Caritat.**

Les terrains bordant les zones traversées par des canalisations de matières dangereuses devront répondre aux spécificités des dispositions générales.

Des terrains sont soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome d'Orange- Caritat.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UF, sauf stipulations contraire.

## ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 3UF 2.

## ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations de toute nature, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de l'aérodrome ;
- Les installations techniques de service public (transformateur, poste de relèvement,…), si elles sont nécessaires à la zone et compatibles avec son caractère.
- Les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

Afin de prendre en compte le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses, il convient de se reporter à l'annexe 5 du règlement.

**Afin de prendre en compte le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de la base aérienne et à l'appui du document graphique (pièce 5.2), il conviendra de se reporter à l'annexe 6 du règlement pour les prescriptions relative à la maîtrise de l'urbanisation au titre de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont opposables aux occupations du sol admises dans la zone UF.**

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

Non réglementés.

## ARTICLE UF 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSINISSEMENT

**Alimentation en eau potable**
Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable de l'aérodrome d'Orange-Caritat.

DECI : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit comporter une défense extérieure contre l'incendie (DECI). Elle doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 $m^3$/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

**Assainissement**
- Eaux usées
Les constructions ou les extensions de constructions nouvelles doivent se raccorder à la micro-station d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Se reporter à l'annexe 4 assainissement des eaux pluviales du présent règlement pour intégrer les dispositions à respecter en fonction du foncier et du type d'urbanisation.

## ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'application des règles du zonage d'assainissement en vigueur.

## ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 12.50 m au moins de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique et à 6 m au moins des berges des cours d'eau.

## ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 m.

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

Entre les constructions non contiguës, l'intervalle doit être au moins de 4 m.

## ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

## ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est celle fixée par les servitudes aéronautiques de l'aérodrome.

## ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que briques creuses, agglomérés…..

## ARTICLE UF 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Non réglementé

## ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UF 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE UF 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# ZONE UP

**Zone urbaine issue de l'application du POS et de la prise en compte des nuisances générées par la BA 115 de Caritat, elle est composée d'une mosaïque de constructions isolées, au coup par coup sans structuration particulière. Les accès individuels sur les voies publiques sont nombreux et quelque fois dangereux. Il convient de limiter la densification de ce secteur fortement impacté par les activités de la base aérienne 115.**

Elle comprend les secteurs suivants:

- UPa, en limite de zone UA, dans lequel sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'activités, commerces ;
- UPc, chemin des Cantons, soumis aux ~~protections~~ prescriptions du périmètre de protection rapprochée du captage des Neuf Fonds.

Afin de prendre en compte le risque inondation et à l'appui du document graphique (pièce 5.1), il convient de se référer aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (pièce 7.1).

Des terrains sont soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome d'Orange- Caritat.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UP, sauf stipulations contraires.

## ARTICLE UP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UP et le secteur UPc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat autre que celles admises à l'article UP2
- Les constructions à usage d'entrepôt sauf celles admises à l'article UP2
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UP2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de véhicules, sauf ceux admis à l'article UP2
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes, HLL et le camping hors des terrains aménagés, sauf celui admis à l'article UP-2.
- Les constructions à usage d'habitat autre que celles admises à l'article UP2

Dans le secteur UPa sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UP2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de véhicules, sauf ceux admis à l'article UP2
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes, HLL et le camping hors des terrains aménagés, sauf celui admis à l'article UP-2
- Les constructions à usage d'habitat autre que celles admises à l'article UP2

## ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone UP, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Dans la zone UP et le secteur UPc, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'entrepôt existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage de bureaux, artisanat, commerce sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- l'aménagement des dépôts de véhicules existants sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'ils présentent,
- les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- l'aménagement des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,
- les constructions et installations y compris classées aux services publics ou d'intérêt collectif. (voirie, réseaux divers, maison des jeunes et de la culture, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitat dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sans possibilité de création de nouveaux logements.
- les dépendances et annexes aux habitations dans la limite de 100 m² de surface de plancher ainsi que les piscines.
- les changements de destinations à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- Le stationnement de caravanes dans la limite d'une unité par entité foncière.

Dans le secteur UPa les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- l'aménagement des dépôts de véhicules existants sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'ils présentent,
- les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- l'aménagement des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,
- les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitat dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sans possibilité de création de nouveaux logements.
- les dépendances et annexes aux habitations ainsi que les piscines.
- les changements de destinations à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- Le stationnement de caravanes et HLL, dans la limite d'une unité par entité foncière.

Dans le secteur UPc, les constructions autorisées doivent respecter les mesures spécifiques liées au périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable des Neuf Fonds (cf. article 17 des dispositions générales).

**Afin de prendre en compte le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de la base aérienne et à l'appui du document graphique (pièce 5.2), il conviendra de se reporter à l'annexe 6 du règlement pour les prescriptions relative à la maîtrise de l'urbanisation au titre de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont opposables aux occupations du sol admises dans la zone UP.**

Afin de prendre en compte le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses, il convient de se reporter à l'annexe 5 du règlement.

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

Lorsqu'un terrain est enclavé, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès :
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Le long des routes départementales et nationales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
Tout accès particulier secondaire est interdit à partir des routes départementales. Pour les nouveaux accès ceux-ci devront être aménagés de façon à limiter les impacts sur la circulation et devront être regroupés.
Afin d'assurer la sécurité des usagers et des riverains, une entrée charretière (entrée privative non close) devra être aménagée dès que la configuration parcellaire et du bâti le permet. Celle-ci devra être à même d'accueillir deux véhicules.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 6 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.
La partie terminale des voies en impasse desservant de plus de 30m devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

## ARTICLE UP 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSINISSEMENT

### EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

DECI : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit comporter une défense extérieure contre l'incendie (DECI). Elle doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 $m^3$/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

**ASSAINISSEMENT**
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.
En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

- En l'absence de réseau

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif de traitement individuel et traitées conformément aux exigences de la règlementation sanitaire en vigueur. La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction

Eaux pluviales
La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.
Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs:

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.
- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.
Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe 4 assainissement des eaux pluviales du présent règlement pour intégrer les dispositions à respecter en fonction du foncier et du type d'urbanisation.

**ELECTRICITE**
Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

**TELECOMMUNICATION**
Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

**GAZ**
Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

Dans le secteur UPc, des dispositions devront être prises afin de limiter toute pollution des sols pouvant affecter le captage des eaux potables, les aménagements liés à la collecte des eaux pluviales devront être perméable et dotées de dispositifs dépolluants.

## ARTICLE UP 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Se reporter prioritairement au document graphique.

A défaut d'indication sur le plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 6 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation publiques autres que départementales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Pour les voies communales, les dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants (1),
- pour l'extension des constructions existantes (1) à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement, à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées).

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, en préservant une transparence hydraulique.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimale passe à 6 mètres pour les constructions agricoles.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.
Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des limites séparatives.

En bordure des fossés ou vallats d'écoulement des eaux de pluie, sauf identifications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions de toute nature, remblais et clôtures en dur doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de part et d'autre des berges. Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsque des mesures sont prises pour assurer leur fonctionnement avec des aménagements compatibles avec l'objectif de maintenir pleinement leur fonction d'origine.

- pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cela ne constitue pas d'entrave pour le bon écoulement des eaux.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :
- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

## ARTICLE UP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Pour tout bâtiment supérieur à R+1, les constructions devront être disposées de telles façon que les ombres portées générées n'occultent pas l'exposition au soleil de la construction voisine et libère ainsi le champ de vision.

## ARTICLE UP 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain support.
30% pour les autres destinations.

## ARTICLE UP 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :
- 8 mètres dans l'ensemble de la zone.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension d'une construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de la construction (cheminées, antennes…).
Toutefois, dans l'ensemble de la zone, la hauteur dans une bande 4m depuis la limite séparative d'une construction (quand elle y est admise) ne doit pas excéder la moitié de la hauteur totale du bâtiment .
Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1,80 mètres.
Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent et peuvent être surmontés d'une clôture.

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

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.
Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1 - **Adaptation au terrain – Insertion dans le site**
Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.
Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2 - **Aspect des constructions**
Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.
Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).
Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie.
La construction d'un étage en retrait par rapport à la façade principale du bâtiment est interdite.
Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou murs maçonnés enduits. L'utilisation de bac acier, plaques de métal, etc. est interdit.

3 - **Eléments de constructions**
- Façades, constructions à usage d'habitation
    - Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.
Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.
On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornementations s'harmonisant avec les constructions avoisinantes
En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

    - Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.
Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles). Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.
La maçonnerie de pierre prétaillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.
Les teintes de couleur des enduits de façade seront mâtes, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.
L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.
Les bardages ou clins en bois, bois composites ou pvc mats sont autorisées dès lors qu'il participe à l'embellissement de la façade ou sont utilisés dans un souci de performance énergétique. Les teintes blanches ou de couleurs vives sont proscrites.

- Toitures

~~Les toitures terrasses sont interdites, sauf cas particulier d'intégration au bâti environnant ou élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment sur toute la zone. Dans ce cas, elles pourront être végétalisées.~~
Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%. La couverture sera en tuile canal d'aspect traditionnel ou vieilli. Des pentes et aspects différents (zinc) seront acceptés uniquement sur certaines constructions existantes et en zone UA, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle. Les chenaux, gouttières et descentes seront de préférence en zinc, aluminium teinté ou cuivre, le PVC et autres matériaux sont admis sous condition d'intégration au bâti.
Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.
Les toitures en "souleion" sont admises.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les couvertures en bac acier sont interdites.
  - Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
  - La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
  - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

D'autres conceptions de toiture pourront être envisagées. Ainsi sont autorisées les toitures terrasses (y compris végétalisées) à condition d'une intégration architecturale harmonieuse.

- Eléments techniques

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.
Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits.

- Façades, constructions à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée.
Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.
Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble.
La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.
Les bardages métalliques sont autorisés à partir du moment où leur aspect ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants ou qu'ils répondent à une charte graphique imposée.

4 - **Menuiseries**

Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois à peindre, métal ou PVC permettant de valoriser le patrimoine architectural. Les couleurs vives sont interdites, le blanc et noir sont à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.
Les coffres de volets roulant devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de sur-épaisseur ou occulter une partie des ouvertures.
D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.
Les Z de maintien sont à proscrire.

5 - **Clôtures**

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées ;
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur. Le mur bahut peut être également en gabion. De part et d'autre des portails, les murs maçonnés d'une hauteur maximum de 1,80 m. sont autorisés sur une longueur de 3 m. Du fait du risque inondation, le mur ou mur bahut doit être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m ;
- les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vives, blanche et noire sont proscrites.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour les murs et murs bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite.

La hauteur totale des clôtures (mur bahut + grillage ou grillage seul) ne doit pas dépasser 1,80 m.
Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.
Les portails d'accès doivent être de conception simple et peints.

6 - **Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques**
Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture.

Antennes paraboliques :
Celles-ci ne peuvent être implantées que sur bâtiment : préférentiellement sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades ; hors toiture-terrasse, elles seront le moins visibles possible du domaine public et ne présenteront pas de risques de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.
Les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

Antennes relais de téléphonie mobile :
Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

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

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m2, y compris les accès.

Sont exigées au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

| Surface de plancher totale après travaux par logement | 15m² < S < 50m² | 50m² < S < 150m² | 150m² < S < 200m² | 200m² < S < 250m² | 250m² < S < 300m² | par tranche de 50 m² supplémentaire |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de places de stationnement à réaliser | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 place supplémentaire |

Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher de l'établissement.

Pour les commerces d'une surface de plancher :

- inférieure à 300 m² : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.
- supérieure à 300 m² : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage hôtelier : -1 place par chambre -1 place pour 10 m² de salle de restaurant la disposition est cumulative.

Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

## ARTICLE UP13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes, de la contiguïté avec les espaces libres voisins et de la création d'espaces libres de géométrie simple, d'un seul tenant.

Chaque terrain privatif doit être aménagé en fonction de son utilisation et entretenu afin que la salubrité des lieux ne soit pas altérée, il devra être prévu de planter au moins un arbre d'ombrage d'essence méditerranéenne. Des arbres ou arbustes d'ornement devront permettre de compléter l'aménagement du terrain en fonction de sa superficie et son utilisation.
L'aménagement des espaces extérieurs ne devra pas conduire à une imperméabilisation totale des sols, ils devront permettre de garder une infiltration naturelle des eaux de pluie (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).
Les reculs par rapport à l'alignement seront traités majoritairement en espace vert.
Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert) seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales et leurs abords s'ils ne sont pas enterrés, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs et communs s'ils ne sont pas enterrés doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager sécurisé. Ils devront être accessibles et faciles d'entretien.

Les voies et les aires de stationnement doivent comporter des plantations. Il est exigé un arbre pour 4 places de stationnement perpendiculaire et un arbre pour 2 places de stationnement longitudinal. Les arbres seront d'essences méditerranéennes, leur choix sera fait en accord avec la commune.

Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes variées.
Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caducs.

Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alterner les arbustes caducs et les persistants,
- alterner les feuillages légers et ceux plus imposants ou denses,
- alterner les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste des essences végétales sera adaptée aux fonctions souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc.…).
Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

## ARTICLE UP14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

## ARTICLE UP 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE UP 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# ZONE 1AU

**Zone à vocation principale d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités d'aménagement et d'équipements définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.**

Elle comprend:

- le secteur 1AUa, lieu-dit l'Ingroumèle, mis en œuvre pour accueillir des logements individuels, individuels groupés et collectifs,
- le secteur 1AUb, chemin des Chèvres, mis en œuvre pour accueillir du logement individuel, opération d'aménagement sur l'ensemble du secteur,
- le secteur 1Auc, chemin de Beaumes, mis en œuvre pour accueillir du logement individuel et individuel groupé, opération d'aménagement sur l'ensemble du secteur,
- le secteur 1AUd, chemin des Ramades, mis en œuvre pour accueillir du logement individuel et individuel groupé, opération d'aménagement sur l'ensemble du secteur,
- le secteur 1AUl, à vocation d'équipement d'intérêt collectif et public.

Pour les secteurs 1AUa à 1AUd, le programme de construction devra respecter le secteur de mixité sociale instauré au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme dans lequel 15 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation devront être réalisé. La disposition s'appliquera à tous programmes de plus de 5 logements.

La zone 1AU et ses secteurs sont concernés par des risques inondation liés, identifiés par une trame au document graphique.

Afin de prendre en compte le risque inondation et à l'appui du document graphique (pièce 5.1), il convient de se référer aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (pièce 7.1).

Des terrains sont soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome d'Orange- Caritat.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 1AU sauf applications contraires.

## ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de commerce, artisanat, bureau, services autres que celles définies à l'article 1AU-2
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
    - parcs d'attractions,
    - dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, …)
    - garages collectifs de caravanes,
    - les carrières,
    - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés, sauf celui admis à l'article 1AU-2.

Dans le secteur 1AUl seules sont autorisées les constructions visées à l'article 1AU 2

## ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations autorisées sont soumises aux conditions particulières suivantes:

- Dans les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd, faire l'objet d'une opération d'aménagement qui porte sur l'ensemble du secteur concerné.
- Pour l'ensemble des secteurs, prendre en considération les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4 du PLU).

Sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
  - de bureaux,
  - de commerce, artisanat, services,
  - d'équipements d'intérêt collectif,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
  - les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
  - Le stationnement de caravanes dans la limite d'une unité par entité foncière.

Dans le secteur 1AUl sont seules autorisées les constructions de loisirs et d'équipements d'intérêt collectifs publics (y compris les parkings, écoles et centres d'accueil).

**Afin de prendre en compte le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de la base aérienne et à l'appui du document graphique (pièce 5.2), il conviendra de se reporter à l'annexe 6 du règlement pour les prescriptions relative à la maîtrise de l'urbanisation au titre de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont opposables aux occupations du sol admises dans la zone 1AU.**

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

Accès :
Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être prisent en considération.
Chaque secteur comprend un accès autorisé depuis la voie publique, il doit être aménagé avec des caractéristiques permettant de satisfaire à la sécurité routière.
Les autres accès sont interdits, leur position représentée sur les documents graphiques est indicative.
Afin d'assurer la sécurité des usagers et des riverains, une entrée charretière (entrée privative non close) devra être aménagée dès que la configuration parcellaire et du bâti le permet. Celle-ci devra être à même d'accueillir deux véhicules.

Voirie :
Les voies de desserte interne à chaque opération d'aménagement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des constructions à desservir, elles doivent permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics ou collectifs en toute sécurité.
L'emprise des voies, les cheminements piétons / cycles etc. doivent être prévus suivants les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

Aucune voie de desserte ne peut avoir une emprise inférieure à 10m hors mise en place d'un fossé ou noue de récupération des eaux pluviales ou d'un trottoir.

## ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSINISSEMENT

*EAU POTABLE*
Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au

DECI : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit comporter une défense extérieure contre l'incendie (DECI). Elle doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 $m^3$/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

*ASSAINISSEMENT*
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement collectif sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

*Eaux usées*
Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.
En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement à la charge du pétitionnaire.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

*Eaux pluviales*
Gestion des eaux pluviales collectives:
Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.
Leur rejet vers le milieu récepteur ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui définit par la règlementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales privatives:
La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.
Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs:

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.
- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.
Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe 4 assainissement des eaux pluviales du présent règlement pour intégrer les dispositions à respecter en fonction du foncier et du type d'urbanisation.

*ELECTRICITE / TELECOMMUNICATIONS / GAZ*
Sur l'ensemble de la zone et sauf cas d'impossibilité technique, les éléments techniques de ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Chaque construction doit pouvoir bénéficier des regards ou coffrets de raccordement, disposés de façon regroupée, accessibles aux services publics ou collectifs et intégrés aux éléments de la construction ou de la clôture.

## ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant les dispositions suivantes :
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales.

Le long des autres voies :

- 4 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation publique autre que les voies communales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Le long des voies à l'intérieur des opérations d'aménagements, les dispositions spécifiques édictées dans les orientations d'aménagement devront être prise en compte. D'autre part les dispositions suivantes devront être appliquées:

- pour l'habitat collectif ou individuel groupé et leurs dépendances: à l'alignement des voies ou à au moins 2m,
- pour les autres formes d'habitat et leurs dépendances: à au moins 1 m de l'alignement des voies.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, en préservant une transparence hydraulique.
Pour les secteurs 1AUa, 1 AUc et 1AUd, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions réalisées sous forme d'individuel groupé ou de collectif. Une transparence hydraulique devra être tout de même assurée si le front bâti dépasse 25m.

Si le bâtiment ne jouxte pas une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
En limite périmétrique de secteur 1AU, les constructions doivent être obligatoirement édifiée à minimum 4m de la limite.
Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.
Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
Pour tout bâtiment supérieur à R+1, les constructions devront être disposées de telles façon que les ombres portées générées n'occultent pas l'exposition au soleil de la construction voisine et libère ainsi le champ de vision.

## ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être prises en compte. La localisation, l'emprise de la zone de constructibilité sont données à tire indicatif.

Chaque opération d'aménagement doit présenter une emprise au sol maximum des constructions fixée à 50% de la superficie de l'opération d'aménagement avec une répartition par terrain constructible.
Dans le secteur 1Auc, cette emprise est portée à 60%.

## ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres pour l'habitat individuel. Cette hauteur est portée 10m pour les constructions réalisées sous forme d'habitat individuel groupé et à 12m pour les constructions réalisée sous forme d'habitat collectif.
Dans le secteur 1Aub et 1 AUc la hauteur est limitée à 9 mètres.
Dans le secteur 1AUl, la hauteur est limitée à 15m.
La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1,80 mètres.
Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent et peuvent être surmontés d'une clôture.

## ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.
Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1 - **Adaptation au terrain – Insertion dans le site**
Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.
Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2 - **Aspect des constructions**
Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.
Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).
Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie.
La construction d'un étage en retrait par rapport à la façade principale du bâtiment est interdite.
Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou murs maçonnés enduits. L'utilisation de bac acier, plaques de métal, etc. est interdit.

3 - **Eléments de constructions**

- Façades, constructions à usage d'habitation
    - Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.
Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.
On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornementations s'harmonisant avec les constructions avoisinantes
En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

    - Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.
Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).
Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

    - Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.
La maçonnerie de pierre prétaillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.
Les teintes de couleur des enduits de façade seront mâtes, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.
Les bardages métalliques sont autorisés à partir du moment ou leur aspect ne prote pas atteinte au caractère des lieux avoisinants ou qu'ils répondent à une charte graphique imposée.
Les bardages ou clins en bois, bois composites ou pvc mats sont autorisées dès lors qu'il participe à l'embellissement de la façade ou sont utilisés dans un souci de performance énergétique. Les teintes blanches ou de couleurs vives sont proscrites.

- Toitures

~~Les toitures terrasses sont interdites, sauf cas particulier d'intégration au bâti environnant ou élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment sur toute la zone. Dans ce cas, elles pourront être végétalisées.~~
Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%. La couverture sera en tuile canal d'aspect traditionnel ou vieilli. Des pentes et aspects différents (zinc) seront acceptés uniquement sur certaines constructions existantes et en zone UA, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle. Les chenaux, gouttières et descentes seront de préférence en zinc, aluminium teinté ou cuivre, le PVC et autres matériaux sont admis sous condition d'intégration au bâti.
Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.
Les toitures en "souleion" sont admises.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les couvertures en bac acier sont interdites.
  - Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
  - La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
  - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

D'autres conceptions de toiture pourront être envisagées. Ainsi sont autorisées les toitures terrasses (y compris végétalisées) à condition d'une intégration architecturale harmonieuse.

- Eléments techniques

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.
Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.
Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits.

- Façades, constructions à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée.
Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.

Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble.
La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

4 - **Menuiseries**
Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois à peindre, métal ou PVC permettant de valoriser le patrimoine architectural. Les couleurs vives sont interdites, le blanc et noir sont à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.
Les coffres de volets roulant devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de sur-épaisseur ou occulter une partie des ouvertures.
D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.
Les Z de maintien sont à proscrire.

5 - **Clôtures**

Elles seront constituées :
- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées ;
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur. Le mur bahut peut être également en gabion. . De part et d'autre des portails, les murs maçonnés d'une hauteur maximum de 1,80 m. sont autorisés sur une longueur de 3 m. Du fait du risque inondation, le mur ou mur bahut doit être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m ;
- les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vives, blanche et noire sont proscrites.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour les murs et murs bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite.

Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale des clôtures (mur bahut + grillage ou grillage seul) ne doit pas dépasser 1,80 m.
Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.
Les portails d'accès doivent être de conception simple et peints.

6 - **Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques**
Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture.

Antennes paraboliques :
Celles-ci ne peuvent être implantées que sur bâtiment : préférentiellement sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades ; hors toiture-terrasse, elles seront le moins visibles possible du domaine public et ne présenteront pas de risques de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.
Les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

Antennes relais de téléphonie mobile :
Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

## ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m2, y compris les accès.
Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
- Pour les constructions à usage d'habitat:
    - Surface de Plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée;
    - Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

| Surface de plancher totale après travaux par logement | 15m² < S < 50m² | 50m² < S < 150m² | 150m² < S < 200m² | 200m² < S < 250m² | 250m² < S < 300m² | par tranche de 50 m² supplémentaire |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de places de stationnement à réaliser | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 place supplémentaire |

- Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- En plus des besoins énoncés ci-dessus: pour les constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement à usage d'habitat il est demandé:
    - 0,5 place de stationnement commun par logement.
    - la réalisation d'une aire de stationnement pour 2 véhicules.
    - Habitat collectif : 0,5 places de stationnement par logement. Pas de localisation imposée mais le stationnement devra être regroupé en îlots de façon à ne pas les disperser.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

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

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être pris en compte pour la mise en oeuvre des espaces libres.

Chaque opération d'aménagement doit comporter:

- des espaces collectifs (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) d'une superficie totale d'au moins 30% de la totalité de l'opération dont un espace commun aménagé de jeux et convivialité, d'un seul tenant, d'une superficie d'au moins 10% de la superficie de l'opération.

Les arbres ou haies existants, doivent être conservés entretenus et remplacés si leur état phytosanitaire impose leur abattage.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales et leurs abords s'ils ne sont pas enterrés, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration…), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux…).

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales privatifs et communs s'ils ne sont pas enterrés doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager sécurisé. Ils devront être accessibles et faciles d'entretien.

Chaque terrain privatif doit être aménagé en fonction de son utilisation et entretenu afin que la salubrité des lieux ne soit pas altérée, il devra être prévu de planter au moins un arbre d'ombrage d'essence méditerranéenne. Des arbres ou arbustes d'ornement devront permettre de compléter l'aménagement du terrain en fonction de sa superficie et son utilisation.
L'aménagement des espaces extérieurs ne devra pas conduire à une imperméabilisation totale des sols, ils devront permettre de garder une infiltration naturelle des eaux de pluie (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes variées.
Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caducs.

Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alterner les arbustes caducs et les persistants,
- alterner les feuillages légers et ceux plus imposants ou denses,
- alterner les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste des essences végétales sera adaptée aux fonctions souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc.…).
Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

## ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

## ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# ZONE 2AU

**C'est une zone à urbaniser non-opérationnelle, représentant une rupture d'urbanisation majeure en coeur de village ou située en périphérie de celui-ci. Son urbanisation se fera concomitamment avec la mise en place des équipements publics (accès, voirie, eau potable, défense incendie, énergie et dans certains secteurs l'assainissement collectif des eaux usées).**

**La zone est donc inconstructible et sa mise en œuvre n'est possible qu'à la seule initiative publique, après modification ou révision du P.L.U.**

Elle comprend un secteur 2AUa qui concerne le hameau de Causans. Il est destiné exclusivement à la réhabilitation dans les volumes des constructions existantes à date d'approbation du PLU. Son urbanisation (constructions, réhabilitations, aménagements) se fera sous les mêmes conditions de la zone 2AU et sur la base d'un projet d'ensemble. Dans l'attente, il demeure fermé à l'urbanisation.

Pour la zone 2AU (secteur 2AUa exclu), le programme de construction devra respecter le secteur de mixité sociale instauré au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme dans lequel 15 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation devront être réalisé. La disposition s'appliquera à tous programmes de plus de 5 logements.

Afin de prendre en compte le risque inondation et à l'appui du document graphique (pièce 5.1), il convient de se référer aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (pièce 7.1).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 2AU sauf applications contraires et concernent les constructions existantes avant approbation du PLU.

Le règlement sera amendé lors de l'ouverture à l'urbanisation.

## ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article 2AU 2.

## ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

**Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que la réalisation d'annexes à ces constructions à condition de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.
- Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments existants.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.

Dans le secteur 2AUa, toutes constructions, réhabilitations ou autre rénovations autre que les travaux d'entretien sont soumis à un projet d'ensemble et ne pourront être autorisées qu'après modification ou révision du PLU sur la base de celui-ci.

Afin de prendre en compte le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses, il convient de se reporter à l'annexe 5 du règlement.

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

Zone 2AU hormis secteur 2AUa pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

**ACCES :**
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
Afin d'assurer la sécurité des usagers et des riverains, une entrée charretière (entrée privative non close) devra être aménagée dès que la configuration parcellaire et du bâti le permet. Celle-ci devra être à même d'accueillir deux véhicules.

**VOIRIE :**
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSINISSEMENT

Zone 2AU hormis secteur 2AUa pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

**EAU POTABLE**
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

DECI : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit comporter une défense extérieure contre l'incendie (DECI). Elle doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 $m^3$/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

**ASSAINISSEMENT**

Eaux usées
Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement et de l'ouverture de la zone à l'urbanisation:
Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément aux exigences de la règlementation sanitaire en vigueur.
L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales
Gestion des eaux pluviales collectives:
Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.

Leur rejet vers le milieu récepteur ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui définit par la règlementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales privatives:
La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.
Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs:

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.
- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement paysager.
Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe 4 assainissement des eaux pluviales du présent règlement pour intégrer les dispositions à respecter en fonction du foncier et du type d'urbanisation.

Autres réseaux
Les branchements aux réseaux (électrique, téléphone, internet, télévision,…) à construire sur le domaine privé devront être réalisées en réseau souterrain.
A l'intérieur d'une opération d'aménagement, tous les réseaux d'alimentation devront être réalisés en souterrain.

## ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zone 2AU hormis secteur 2AUa pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant les dispositions suivantes :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants (1),
- pour l'extension des constructions existantes (1) à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, en préservant une transparence hydraulique.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.
Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des limites séparatives.

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

Non règlementé

## ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone 2AU hormis secteur 2AUa pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

L'emprise est limitée à 50%.

## ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone 2AU hormis secteur 2AUa pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.
La hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.
Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.
La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1,80 mètres.
Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent et peuvent être surmontés d'une clôture.

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

Zone 2AU hormis secteur 2AUa pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.
Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1 - **Adaptation au terrain – Insertion dans le site**
Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.
Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2 - **Aspect des constructions**
Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.
Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).
Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie.
La construction d'un étage en retrait par rapport à la façade principale du bâtiment est interdite.
Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou murs maçonnés enduits. L'utilisation de bac acier, plaques de métal, etc. est interdit.

3 - **Eléments de constructions**

- Façades, constructions à usage d'habitation
    - Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.
Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.
On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornementations s'harmonisant avec les constructions avoisinantes
En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

    - Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.
Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).
Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

    - Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.
La maçonnerie de pierre prétaillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mâtes, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.
L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

- Toitures

~~Les toitures terrasses sont interdites, sauf cas particulier d'intégration au bâti environnant ou élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment sur toute la zone. Dans ce cas, elles pourront être végétalisées.~~
Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%. La couverture sera en tuile canal d'aspect traditionnel ou vieilli. Des pentes et aspects différents (zinc) seront acceptés uniquement sur certaines constructions existantes et en zone UA, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle Les chenaux, gouttières et descentes seront de préférence en zinc, aluminium teinté ou cuivre, le PVC et autres matériaux sont admis sous condition d'intégration au bâti.
Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.
Les toitures en "souleion" sont admises.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les couvertures en bac acier sont interdites.
  - Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
  - La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
  - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

D'autres conceptions de toiture pourront être envisagées. Ainsi sont autorisées les toitures terrasses (y compris végétalisées) à condition d'une intégration architecturale harmonieuse.

- Eléments techniques

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.
Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.
Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits.

- Façades, constructions à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée.
Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.
Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble.
La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

4 - **Menuiseries**
Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois à peindre, métal ou PVC permettant de valoriser le patrimoine architectural. Les couleurs vives sont interdites, le blanc et noir sont à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.
Les coffres de volets roulant devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de sur-épaisseur ou occulter une partie des ouvertures.
D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.
Les Z de maintien sont à proscrire.

5 - **Clôtures**
Elles seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées ;
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur. Le mur bahut peut être également en gabion. . De part et d'autre des portails, les murs maçonnés d'une hauteur maximum de 1,80 m. sont autorisés sur une longueur de 3 m. Du fait du risque inondation, le mur ou mur bahut doit être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m ;
- les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vives, blanche et noire sont proscrites.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour les murs et murs bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite.

La hauteur totale des clôtures (mur bahut + grillage ou grillage seul) ne doit pas dépasser 1,80 m.
Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.
Les portails d'accès doivent être de conception simple et peints.

6 - **Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques**
Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture.

Antennes paraboliques :
Celles-ci ne peuvent être implantées que sur bâtiment : préférentiellement sur toiture-terrasse avec un recul de 3 m minimum par rapport aux façades ; hors toiture-terrasse, elles seront le moins visibles possible du domaine public et ne présenteront pas de risques de chute de par leur implantation. Dans tous les cas, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment la supportant.
Les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

Antennes relais de téléphonie mobile :
Elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (couleur, positionnement, habillage) afin d'être le moins visible possible du domaine public.

## ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Zone 2AU hormis secteur 2AUa pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie de circulation publique ou privée.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.
Logement: 2 places de stationnement (garage ou aire de stationnement aménagée).

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

Zone 2AU hormis secteur 2AUa pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées, traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Il est exigé un arbre pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par une végétation équivalente, dans la mesure du possible.

## ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

## ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# ZONE 3AU

**Zone à vocation d'activités économiques fermée à l'urbanisation.**
**Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ou d'intérêt collectif ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.**

Elle comprend le secteur 3AUc soumis aux prescriptions du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable des Neuf Fonds.

Des terrains sont soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome d'Orange- Caritat.

Afin de prendre en compte le risque inondation et à l'appui du document graphique (pièce 5.1), il convient de se référer aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (pièce 7.1).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 3AU sauf applications contraires.

## ARTICLE 3AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article 3AU 2.

## ARTICLE 3AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

**Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif, STEP, poste de relevages, ouvrages liés aux réseaux sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher ainsi que la réalisation d'annexes à ces constructions à condition de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.
- Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments existants.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.

Afin de prendre en compte le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses, il convient de se reporter à l'annexe 5 du règlement.

Dans le secteur 3AUc, les constructions autorisées doivent respecter les mesures spécifiques liées au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable des Neuf Fonds (cf. article 17 des dispositions générales).

**Afin de prendre en compte le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de la base aérienne et à l'appui du document graphique (pièce 5.2), il conviendra de se reporter à l'annexe 6 du règlement pour les prescriptions relative à la maîtrise de l'urbanisation au titre de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont opposables aux occupations du sol admises dans la zone 3AU.**

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

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

**ACCES :**
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
Afin d'assurer la sécurité des usagers et des riverains, une entrée charretière (entrée privative non close) devra être aménagée dès que la configuration parcellaire et du bâti le permet. Celle-ci devra être à même d'accueillir deux véhicules.

**VOIRIE :**
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## ARTICLE 3AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSINISSEMENT

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

**EAU POTABLE**
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

DECI : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit comporter une défense extérieure contre l'incendie (DECI). Elle doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 $m^3$/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

**ASSAINISSEMENT**

Eaux usées
Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement et de l'ouverture de la zone à l'urbanisation:
Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément aux exigences de la règlementation sanitaire en vigueur.
L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales
Gestion des eaux pluviales collectives:
Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.

Leur rejet vers le milieu récepteur ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui définit par la règlementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales privatives:
La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, à défaut de terrain, vers la voie publique.
Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs:

- favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.
- permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.
- nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement paysager.
Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe 4 assainissement des eaux pluviales du présent règlement pour intégrer les dispositions à respecter en fonction du foncier et du type d'urbanisation.

Autres réseaux
Les branchements aux réseaux (électrique, téléphone, internet, télévision,…) à construire sur le domaine privé devront être réalisées en réseau souterrain.
A l'intérieur d'une opération d'aménagement, tous les réseaux d'alimentation devront être réalisés en souterrain.

## ARTICLE 3AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE 3AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant les dispositions suivantes :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 8 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants (1),
- pour l'extension des constructions existantes (1) à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

## ARTICLE 3AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, en préservant une transparence hydraulique.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.
Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des limites séparatives.

## ARTICLE 3AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé

## ARTICLE 3AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

L'emprise est limitée à 50%.

## ARTICLE 3AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.
La hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.
Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.
La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1,80 mètres.
Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent et peuvent être surmontés d'une clôture.

## ARTICLE 3AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.
Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

1 - **Adaptation au terrain – Insertion dans le site**
Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.
Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2 - **Aspect des constructions**

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

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.
Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).
Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie.
La construction d'un étage en retrait par rapport à la façade principale du bâtiment est interdite.
Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

3 - **Eléments de constructions**

- Façades, constructions à usage d'habitation
    - Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.
Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.
On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornementations s'harmonisant avec les constructions avoisinantes
En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

    - Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.
Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).
Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

    - Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.
La maçonnerie de pierre prétaillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée

simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.
Les teintes de couleur des enduits de façade seront mâtes, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.
L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

- Toitures

~~Les toitures terrasses sont interdites, sauf cas particulier d'intégration au bâti environnant ou élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment sur toute la zone. Dans ce cas, elles pourront être végétalisées.~~
Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%. La couverture sera en tuile canal d'aspect traditionnel ou vieilli. Des pentes et aspects différents (zinc) seront acceptés uniquement sur certaines constructions existantes et en zone UA, ainsi que pour les vérandas (aspect verre). Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle. Les chenaux, gouttières et descentes seront de préférence en zinc, aluminium teinté ou cuivre, le PVC et autres matériaux sont admis sous condition d'intégration au bâti.
Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.
Les toitures en "souleion" sont admises.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les couvertures en bac acier sont interdites.
  - Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
  - La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
  - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

D'autres conceptions de toiture pourront être envisagées. Ainsi sont autorisées les toitures terrasses (y compris végétalisées) à condition d'une intégration architecturale harmonieuse.

- Eléments techniques

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.
Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.
Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits.

- Façades, constructions à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée.
Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.
Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble.

La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

4 - **Menuiseries**
Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois à peindre, métal ou PVC permettant de valoriser le patrimoine architectural. Les couleurs vives sont interdites, le blanc et noir sont à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.
Les coffres de volets roulant devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de sur-épaisseur ou occulter une partie des ouvertures.
D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.
Les Z de maintien sont à proscrire.

5 - **Clôtures**

Elles seront constituées :
- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées ;
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur. Le mur bahut peut être également en gabion. . De part et d'autre des portails, les murs maçonnés d'une hauteur maximum de 1,80 m. sont autorisés sur une longueur de 3 m. Du fait du risque inondation, le mur ou mur bahut doit être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m ;
- les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vives, blanche et noire sont proscrites.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour les murs et murs bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite. En cas d'effondrement, destruction partielle ou totale, la reconstruction est interdite.

La hauteur totale des clôtures (mur bahut + grillage ou grillage seul) ne doit pas dépasser 1,80 m.
Les portails d'accès doivent être de conception simple et peints.

## ARTICLE 3AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie de circulation publique ou privée.
La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

**Logement:** 2 places de stationnement (garage ou aire de stationnement aménagée).

## ARTICLE 3AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes:

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées, traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Il est exigé un arbre pour quatre places de stationnement.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par une végétation équivalente, dans la mesure du possible.

## ARTICLE 3AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## ARTICLE 3AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE 3AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

# ZONE A

**Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Elle comprend les secteurs:

- Aa: soumis à des prescriptions particulières liées aux covisibiltés avec la Via Venaissia.
- Ab : correspondant à la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) du Plan de Dieu.
- Ac: soumis aux prescriptions des périmètres de protection des captages d'eau potable d'Alos et des Neuf Fonds.
- Af: soumis à l'aléa feu de forêt.

Des terrains sont soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome d'Orange- Caritat.

Afin de prendre en compte le risque inondation et à l'appui du document graphique (pièce 5.1), il convient de se référer aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (pièce 7.1).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

## ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

~~Dans le secteur Ac, sont interdites toutes constructions pouvant générer par leur fonctionnement ou de façon accidentelle toute pollution du sous sol.~~

## ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception d~~ues~~ secteur~~s Ac et~~ Af, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les constructions et installations agricoles sont admises à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à l'exploitation agricole, justifiée par ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée à l'exploitation et au site. Elles devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent, ou leur implantation différente devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Les logements de fonction et leurs annexes (abri, garage, piscine) pour l'exploitation agricole lorsqu'ils sont justifiés par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée. Ces constructions devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent ou leur implantation différente devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'activité touristique : ferme auberge, gîtes, camping à la ferme). Elles devront être aménagées en priorité dans les bâtiments existants de l'exploitation, ou en extension des bâtiments existants.
Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels permettent de le justifier, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation et former un ensemble regroupé et cohérent avec les constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (exploitation et gestion des réseau d'alimentation en eau potable, réseau ferré, réseau d'irrigation, d'assainissement, STEP, réseau électrique, réseau viaire, …), sont admises à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer leur intégration dans le site.

Les aménagements destinés à la protection et la mise en valeur des vestiges archéologiques ainsi que leur déplacement en cas de nécessité sont autorisés.

Dans la zone A et ses différents secteurs, pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, sont admis :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée de la surface de plancher et de l'emprise au sol,
- la création de deux annexes au maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'un bassin de piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée :
    - à 25% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension),
    - à 25% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU dans la limite de 250 m² d'emprise au sol (existant + extension),
- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par annexe. La distance de 20 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que les bassins de piscine soient implantés dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. La distance de 20 mètres est appréciée au point du bassin de piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des

équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Dans le **secteur Aa**, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions que :
- l'orientation préférentielle du faîtage soit sensiblement perpendiculaire à l'axe de la Via Venaissia.
- que la façade issue de cette implantation et donc parallèle à l'axe de la Via Venaissia n'excède pas 20 mètres de long.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et leur extension future.

Dans **le secteur Ab**, sont seules autorisées les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être implantées en continuité des constructions existantes ou former avec celles-ci un ensemble bâti cohérent.

~~**Dans le secteur Ac**, sont seulement autorisés :~~
- ~~Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer leur intégration dans le site et sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique (les éoliennes et installations photovoltaïques sont interdites).~~
- ~~Les travaux d'entretien des habitations existantes.~~

**Dans le secteur Ac**, les constructions autorisées en zone agricole doivent respecter les mesures spécifiques liées aux périmètres de protection des captages d'eau potable d'Alos et des Neuf Fonds (cf. article 17 des dispositions générales).

Dans **le secteur Af**, sont seulement autorisées:
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer leur intégration dans le site et sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique (les éoliennes et installations photovoltaïques sont interdites).
- Les travaux d'entretien des habitations existantes.

Afin de prendre en compte le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses, il convient de se reporter à l'annexe 5 du règlement.

**Afin de prendre en compte le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de la base aérienne et à l'appui du document graphique (pièce 5.2), il conviendra de se reporter à l'annexe 6 du règlement pour les prescriptions relative à la maîtrise de l'urbanisation au titre de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont opposables aux occupations du sol admises dans la zone A.**

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

**ACCES :**
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**VOIRIE :**
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Dans le secteur Af il convient de respecter les règles suivantes :

- la chaussée revêtue doit avoir une largeur minimale de 3,50 m
- la hauteur libre sous ouvrage doit être de 3,50 m minimum
- le rayon en plan des courbes doit être de 8 m minimum
- la pente maximum doit être de 15 %
- si une voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 m et comporter en son extrémité une placette de retournement

Pour la prise en compte des risques naturels, il convient de se reporter aux annexes au règlement.

## ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSINISSEMENT EAU POTABLE

**EAU POTABLE**
Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit 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).
Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire pour bâtiment à usage d'habitation unifamilial ou d'un dossier de déclaration auprès de l'agence régionale de la santé (ARS) pour tout autre bâtiment.
DECI : Toute construction ou installation doit comporter une défense extérieure contre l'incendie assurée par des hydrants de dimensions et de débit suffisants, adaptés au risque encourus, raccordés sur une canalisation du réseau public et accessible par une voie praticable aux véhicules de secours. Le débit simultané est fixé à 60$m^3$/h pendant minimum 2 heures. Lorsque l'installation d'hydrants n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau d'au moins 30$m^3$ à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit utilisable en toute circonstance et accessible depuis le domaine public.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

**ASSAINISSEMENT**
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

*Eaux usées*

- En présence de réseau

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.
En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

- En l'absence de réseau

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif de traitement individuel et traitées conformément aux exigences de la règlementation sanitaire en vigueur.

La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction

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

*Eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire.
Les pétitionnaires devront mettre en place des dispositifs favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.
Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe 4 assainissement des eaux pluviales du présent règlement pour intégrer les dispositions à respecter en fonction du foncier et du type d'urbanisation.

**ELECTRICITE**
Sur l'ensemble de la zone et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

**TELECOMMUNICATIONS**
Sur l'ensemble de la zone, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

**GAZ**
Sur l'ensemble de la zone, les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

Dans le secteur Ac, des dispositions devront être prises afin de limiter toute pollution des sols pouvant affecter le captage des eaux potables, les aménagements liés à la collecte des eaux pluviales devront être perméable et dotées de dispositifs dépolluants.

## ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant les dispositions suivantes :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe des voies départementales ou communales soumis à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme à savoir : la RD 950, la RD 977 entre la RD 950 et l'ex RD 80 (route de Causans), la RD 43 de la limite communale Nord à la limite d'agglomération et l'ex RD80 (route de Causans) entre la limite d'agglomération et la RD 977.
- 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD 977 entre l'ex RD80 (route de Causans) et la limite communale au Nord.
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies communales,
- Pour les autres voies ouvertes à la circulation, la distance d'implantation est fixée 6 m de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants (1) à la date d'approbation du PLU,
- pour l'extension des constructions existantes (1) à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières et des canaux.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

(1) La surface de plancher, la construction ou les volumes existants sont pris en référence à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives, en préservant une transparence hydraulique.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 4 mètres.

En bordure des ruisseaux, fossés ou vallats d'écoulement des eaux de pluie, sauf identifications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions de toute nature, remblais et clôtures en dur doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de part et d'autre des berges. Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsque des mesures sont prises pour assurer leur fonctionnement avec des aménagements compatibles avec l'objectif de maintenir pleinement leur fonction d'origine.
- pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cela ne constitue pas d'entrave pour le bon écoulement des eaux.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

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

Pour les constructions nouvelles, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
Dans le secteur Aa la distance minimale entre deux bâtiments est de 60 mètres.

## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle doit permettre la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif des eaux usées, sans adaptation.

## ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.
La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres.
Les annexes sont limitées à 4,50 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres sauf contrainte technique (par exemple cuves, silos, …). L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

Dans le secteur Aa, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 7m. Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale ne devra pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1,80 mètres.
Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent et peuvent être surmontés d'une clôture.

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

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé en l'état naturel, sauf justifications architecturales.
Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec l'échelle de l'environnement, et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés en l'état naturel.

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

**Aspect général**
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.
Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, …, sont interdites.
L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, …
Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.
Les hangars agricoles en bardage métallique sont autorisés.

**Eléments de construction**

- Façades
    - Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.
Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.

On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornementations s'harmonisant avec les constructions avoisinantes
En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

    - Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.
Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).
Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, …), les revêtements de façades de type bardage sont autorisées. Les teintes neutres (gris, verts...) seront privilégiées. Le blanc et les couleurs vives sont proscrits.
Dans le secteur Af1, en raison du risque incendie feux de forêt, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou murs maçonnés enduits. L'utilisation de bac acier, plaques de métal, etc. est interdit.

    - Détails architecturaux :

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre pré taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre pré taillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mâtes, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.
L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage.

Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie ne sont pas admis.
Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.
Les divers tuyaux ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

Dans le secteur Af1 en raison du risque incendie feux de forêt, les pièces de charpente en bois apparentes sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de résistance au feu.

- Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les couvertures en bac acier sont interdites.
  - Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.

La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, …) :
Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :
Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
Les toitures terrasses végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

- Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures autres que les clôtures à usage agricole seront constituées :
- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées ;
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur. Le mur bahut peut être également en gabion. De part et d'autre des portails, les murs maçonnés d'une hauteur maximum de 1,80 m. sont autorisés sur une longueur de 3 m. Du fait du risque inondation, le mur ou mur bahut doit être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m ;
- Les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vives, blanche et noire sont proscrites.

La hauteur totale des clôtures (mur bahut + grillage ou grillage seul) ne doit pas dépasser 1,80 m.

## ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie de circulation publique ou privée.
La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

## ARTICLE A13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants en bon état doivent être maintenus, toutefois lorsque le parti architectural l'exigera valablement, ceux-ci pourront être remplacés par des arbres plus jeunes.
Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, …), conformément à la tradition locale.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).
Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales s'ils ne sont pas enterrés doivent faire l'objet d'un aménagement paysager sécurisé. Ils devront être accessibles et faciles d'entretien.

Espace boisés, alignements d'arbres ou haies identifiés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme:

Les espaces boisés, les haies et les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, etc. à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Tous travaux modifiant ou détruisant un élément de paysage identifié au titre de L.151-19 du code de l'urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

Dans les secteurs Af1, soumis au risque incendie feux de forêt, il est exigé :
- le débroussaillement dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions,
- le déboisement sur une distance de 8 m autour des constructions,
- l'interdiction de planter des résineux ou des chênes verts.

## ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# ZONE N

Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend :

- **un secteur Nvv**, correspondant au périmètre de la Via Venaissia
- **un secteur Nc** correspondant au périmètre immédiat et rapproché d~~ues~~ captage~~s~~ d'eau potable d'Alos ~~et Neuf Fonds~~
- **un secteur Nf,** correspondant à la ripisylve de l'Ouvèze et soumis au risque feu de forêt
- **un secteur Ng,** correspondant au passage d'une canalisation de gaz et un pipeline d'hydrocarbure au sein de la zone 2AU chemin Camp Reboul

Des terrains sont soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome d'Orange- Caritat.

Afin de prendre en compte le risque inondation et à l'appui du document graphique (pièce 5.1), il convient de se référer aux prescriptions du règlement du PPRI annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (pièce 7.1).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

## ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.

Dans la zone N et ses différents secteurs, est autorisé l'aménagement des constructions à usage d'habitat, sans changement de destination principale, dans les volumes existants et sans création de nouveaux logements [(1)]. Les bassins de piscines sont également autorisés pour ces constructions.

Dans le secteur Nc, seuls sont admis les constructions, les installations et les équipements publics liés et nécessaires au fonctionnement du captage d'Alos (cf. article 17 des dispositions générales du règlement).

Dans le secteur NVV, seuls sont admis les constructions, les installations et les équipements publics liés et nécessaires au fonctionnement de la Via Venaissia

Afin de prendre en compte le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses, il convient de se reporter à l'annexe 5 du règlement.

**Afin de prendre en compte le PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de la base aérienne et à l'appui du document graphique (pièce 5.2), il conviendra de se reporter à l'annexe 6 du règlement pour les prescriptions relative à la maîtrise de l'urbanisation au titre de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont opposables aux occupations du sol admises dans la zone N.**

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

**ACCES :**
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**VOIRIE :**
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères sont rappelés. Cet article subordonne donc la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité.

Dans le secteur Nf il convient de respecter les règles suivantes :

- la chaussée revêtue doit avoir une largeur minimale de 3,50 m
- la hauteur libre sous ouvrage doit être de 3,50 m minimum
- le rayon en plan des courbes doit être de 8 m minimum
- la pente maximum doit être de 15 %
- si une voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 m et comporter en son extrémité une placette de retournement

Pour la prise en compte des risques naturels il convient de se reporter aux annexes au règlement.

## ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSINISSEMENT EAU POTABLE

**EAU POTABLE**
Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public d'alimentation en 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). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'agence régionale de la santé (ARS).

DECI : Toute construction ou installation doit comporter une défense extérieure contre l'incendie assurée par des hydrants de dimensions et de débit suffisants, adaptés au risque encourus, raccordés sur une canalisation du réseau public et accessible par une voie praticable aux véhicules de secours. Le débit simultané est fixé à 60$m^3$/h pendant minimum 2 heures. Lorsque l'installation d'hydrants n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau d'au moins 30$m^3$ à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit utilisable en toute circonstance et accessible depuis le domaine public.
Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

Pour le secteur Nf, il convient de se reporter aux annexes du règlement.

**ASSAINISSEMENT**

Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif de traitement individuel et traitées conformément aux exigences de la règlementation sanitaire en vigueur.

La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire.
Les pétitionnaires devront mettre en place des dispositifs favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.
Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe 4 assainissement des eaux pluviales du présent règlement pour intégrer les dispositions à respecter en fonction du foncier et du type d'urbanisation.

**AUTRES RESEAUX**

Les branchements aux réseaux (électrique, téléphone, internet, télévision,…) à construire sur le domaine privé devront être réalisées en réseau souterrain.

Dans le secteur Nc, des dispositions devront être prises afin de limiter toute pollution des sols pouvant affecter le captage des eaux potables, les aménagements liés à la collecte des eaux pluviales devront être perméable et dotées de dispositifs dépolluants.

## ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La surface et la forme des terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif réalisé suivant la règlementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe des voies départementales ou communales soumis à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme à savoir : la RD 950, la RD 977 entre la RD 950 et l'ex RD 80 (route de Causans), la RD 43 de la limite communale Nord à la limite d'agglomération et l'ex RD80 (route de Causans) entre la limite d'agglomération et la RD 977.
- 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD 977 entre l'ex RD80 (route de Causans) et la limite communale au Nord.
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies communales,
- Pour les autres voies ouvertes à la circulation, la distance d'implantation est fixée 6 m de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants (1) à la date d'approbation du PLU,

- pour l'extension des constructions existantes [(1)] à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.
A défaut d'indication au plan, le long des cours d'eau, les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public, des berges ou du lit majeur.

[(1)] La surface de plancher, la construction ou les volumes existants sont pris en référence à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives, en préservant une transparence hydraulique.
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 4 mètres.

En bordure des fossés ou vallats d'écoulement des eaux de pluie, sauf identifications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions de toute nature, remblais et clôtures en dur doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de part et d'autre des berges. Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsque des mesures sont prises pour assurer leur fonctionnement avec des aménagements compatibles avec l'objectif de maintenir pleinement leur fonction d'origine.
- pour l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la mesure où cela ne constitue pas d'entrave pour le bon écoulement des eaux.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

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

Pour les constructions nouvelles, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle doit permettre la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif des eaux usées, sans adaptation.

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.
La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres.
La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres sauf contrainte technique (par exemple cuves, silos, …).

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.
La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1,80 mètres.
Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent et peuvent être surmontés d'une clôture.

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

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, qui devra chaque fois que possible être laissé en l'état naturel, sauf justifications architecturales.
Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec l'échelle de l'environnement, et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que possible, les terrains seront laissés en l'état naturel.

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

***Aspect général***
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.…
Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, …, sont interdites.
L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, …
Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

***Façades***
- Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.
Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.
On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornementations s'harmonisant avec les constructions avoisinantes
En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

- Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.
Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.
Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).
Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre pré taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre pré taillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mâtes, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.
L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage.
Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie ne sont pas admis.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.
Les divers tuyaux ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

- *Toitures*

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.

La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, …) :

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

Les toitures terrasses végétalisées ne sont pas admises sauf exigences techniques, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

- *Eléments techniques*

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.
Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.
Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, autres que les descentes d'eaux pluviales, sont interdits.

Les antennes et paraboles, les groupes de production d'énergie ou autres et leur alimentation ou évacuation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public.
Les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

- *Menuiseries*

Les portes, les fenêtres, portes fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois ou en métal à peindre permettant de valoriser le patrimoine architectural. Les couleurs vives sont interdites, le blanc et noir sont à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.
Les coffres de volets roulant devront être intégrés à la construction et ne pas constituer de sur-épaisseur ou occulter une partie des ouvertures.
D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.
Les Z de maintien sont à proscrire.

- *Annexes*

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures autres que les clôtures à usage agricole seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées ;
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur. Le mur bahut peut être également en gabion. . De part et d'autre des portails, les murs maçonnés d'une hauteur maximum de 1,80 m. sont autorisés sur une longueur de 3 m. Du fait du risque inondation, le mur ou mur bahut doit être transparent à 30% sur une hauteur de 0,20 m ;
- Les teintes autorisées pour les grilles et grillages sont: vert, gris, beige, marron et leurs dérivés. les couleurs vives, blanche et noire sont proscrites.

La hauteur totale des clôtures (mur bahut + grillage ou grillage seul) ne doit pas dépasser 1,80 m.

## ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie de circulation publique ou privée. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² (hors emplacement pour personne handicapée).

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

La zone N comprend des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 à L.113-7 du code de l'urbanisme.

Les arbres existants en bon état doivent être maintenus, toutefois lorsque le parti architectural l'exigera valablement, ceux-ci pourront être remplacés par des arbres plus jeunes.

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, …), conformément à la tradition locale.
Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).
Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Espace boisés, alignements d'arbres ou haies identifiés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme:
Les espaces boisés, les haies et les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, … à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.
Tous travaux modifiant ou détruisant un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, nécessite une demande d'autorisation préalable.

Dans le secteur Nf soumis au risque incendie feu de forêt, il est exigé :

- le débroussaillement dans un périmètre de 50 mètres autour des habitations,
- le déboisement sur une distance de 8m autour des constructions,
- l'interdiction de planter des résineux ou des chênes verts.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales s'ils ne sont pas enterrés doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager sécurisé. Ils devront être accessibles et faciles d'entretien.

## ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# TITRE V - DEFINITIONS ET ANNEXES

# DEFINITIONS

**AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**
Tous travaux de remblai ou de déblai.
Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres,
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").
En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

**AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**
Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable. Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités.

**ALIGNEMENT**
Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

**AMENAGEMENT**
Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

**ANNEXE**
Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).
Les annexes sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal.

**CARAVANE**
Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

**CARRIERE**
Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

**CHANGEMENT D'AFFECTATION**
Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.
Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**
Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**
Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

**CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**
Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

**CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**
Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

**CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**
Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de Surface de Planchers, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

**DEPOTS DE VEHICULES**
Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).
En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés

**EMPRISE AU SOL**
Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

**ESPACE BOISE CLASSE**
Voir annexe n° 3

**EMPLACEMENT RESERVE**
Voir annexe n° 4

**EXTENSION**
Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

**GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**
Voir dépôts de véhicules.

**HAUTEUR**
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus haut de la construction.
Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

**IMPASSE**
Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

**INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**
Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.
Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**
Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... Ainsi que des ouvrages privés de même nature.

**PARCS D'ATTRACTIONS**
Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.
Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

**RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**
Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.
Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

**REJET DES EAUX DE PISCINES**
Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :
*« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.*
*L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.*
*Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*
*Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »*

**SURFACES DE PLANCHERS**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

1. des surfaces correspondant à **l'épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des **vides et des trémies** afférentes aux **escaliers et ascenseurs** ;
3. des surfaces de plancher d'une **hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre** ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du **stationnement des véhicules** motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des **combles non aménageables** ;
6. des surfaces de plancher des **locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle** au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher **des caves ou des celliers**, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à **10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation** telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».
9.

**SURFACES DE REFERENCE POUR LE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT**

**La surface de référence de la TA** est définie aux articles **L.331-10 et R.331-8** du CU :
La surface de référence pour la Taxe d'Aménagement reprend les mêmes éléments de définition que ceux énumérés jusqu'au 3° inclus de l'article R. 112-2 précité.
**L'article L. 331-10** du CU dispose : « La surface de la construction […] s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. ».
**L'article R. 331-8** du même code précise : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- Des surfaces correspondant à **l'épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'**extérieur** ;
- Des **vides et des trémies** afférentes aux **escaliers et ascenseurs** ;
- Des surfaces de plancher sous une **hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80** mètre. ».

# ANNEXE 1: DEFENSE EXTERIEURE CONTRE LES INCENDIES ET PRISE EN EN COMPTE DU RISQUE FEU DE FORET

- La commune de Jonquières est concernée par le risque feu de forêt. Les secteurs soumis à cet aléa sont assortis d'un indice "f"

Après qu'aient été rendus les arbitrages nécessaires entre les occupations concurrentes du sol, 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 .

- Les bâtiments éventuellement autorisés, en application des dispositions ci-après doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection.
- Plusieurs mesures font appel à une date dite de référence qui est celle de l'approbation du document d'urbanisme (PLU ou carte communale).
- Les lotissements, lorsqu'ils sont admis, doivent bénéficier de deux accès opposés aux voies publiques ouvertes à la circulation.
- Afin de faciliter l'information du public, les P.L.U. et les cartes communales devront comporter (pièces écrites et documents graphiques) l'identification des zones à risque en indiquant les niveaux de risques pour chacune d'entre elles à l'aide des indices f1 (aléa très fort), f2 (aléa fort) et f3 (aléa moyen).

Les obligations de débroussaillement précisées dans l'arrêté préfectoral de mars 2004, devront être appliquées dans un périmètre de 200 m autour des principaux boisements de la commune (voir la cartographie annexée à l'arrêté préfectoral du 21/02/2003). Dans un souci de cohérence, il conviendra d'appliquer les mêmes dispositions à l'ensemble des boisements de la commune.

## Dispositions visant la Défense Extérieure Contre l'Incendie

### 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.

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 dans le paragraphe 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

Les voies de desserte visées au 1.1 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 1 000 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.

A défaut, il peut être admis que la protection soit assurée par la présence d'une réserve d'eau publique de 120 m3, 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.

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

### 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.

### Dispositions destinées à améliorer l'auto protection des bâtiments

Les dispositions précisées ci-dessous concernent tant des règles d'urbanisme que des recommandations à rappeler à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire :

- les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées,
- la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu,
-les groupes de bâtiments ainsi que les bâtiments possédant une réserve d'eau dans les conditions précisées aux 2ème et 3ème paragraphes du 1.2 de l'annexe 1 devront être pourvus d'une motopompe thermique, ainsi que des équipements hydrauliques nécessaires à la mise en œuvre d'une lance.

# ANNEXE 2 : ESPACES BOISES CLASSES

**Référence : Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.**

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation.

# ANNEXE 3 : EMPLACEMENTS RESERVES

**Référence : Article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.**

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants : (voir tableau).

<table>
<tr><th></th><th>0</th><th>1 an</th><th>2 ans</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td></td><td rowspan="6"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune</td><td>Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an</td></tr>
<tr><td></td><td rowspan="3">Acquisition de terrains</td><td rowspan="2">Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir</td></tr>
<tr><td>Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé</td></tr>
<tr><td></td><td rowspan="8">Transfert de la propriété</td></tr>
<tr><td>Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :</td><td>Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir</td></tr>
<tr><td rowspan="6"></td><td></td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an</td></tr>
<tr><td></td><td>Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation</td></tr>
<tr><td>Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit</td><td rowspan="2">Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td>Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé</td></tr>
</table>

# ANNEXE 4 : ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze

Communauté de Communes Pays de Rhône et Ouvèze

## PRISE EN COMPTE DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME (PLU)

**SURFACE D'APPORT DES EAUX PLUVIALES < 1 HECTARE (10 000 M2)**

| PRECONISATIONS PROPOSEES PAR LA CCPRO | | |
|---|---|---|
| **FONCIER** | **TYPE D'HABITAT** | **PRECONISATIONS** |
| absence (centre ancien) | habitat individuel | raccordement au milieu récepteur sans système d'infiltration/rétention à la parcelle |
| | collectif | |
| < 300 m2 (zone d'habitat dense) | habitat individuel | raccordement au milieu récepteur sans système d'infiltration/rétention à la parcelle |
| | collectif | |
| 300 m2 < foncier < 1000 m2 | habitat individuel | traitement à la parcelle (infiltration / rétention) sur la base de 2m3 / 50 m2 imperméabilisés, avant raccordement au milieu récepteur |
| | lotissement | traiteinent à la parcelle et/ou collectif (infiltration / rétention) sur la base de 2m3 / 50 m2 imperméabilisés par lot, voirie commune comprise, avant raccordement au milieu récepteur |
| | colleetif | traitement collectif (infiltration / rétention) sur la base de 2m3 / 50 m2 imperméabilisés, stationnement compris, avant raccordement au milieu réceptcur |
| | aetivités économiques | traitement collectif (infiltration / rétention) sur la base de 2m3 / 50 m2 imperméabilisés, stationnement et voirie compris, avant raccordement au milieu récepteur |
| 1000 m2 < foneier < 10000 m2 | habitat individuel | traitement à la parcelle (infiltration/rétention) sur la base de 2m3 / 50 m2 imperméabilisé, avant raecordement au milieu récepteur |
| | lotissement | traitement collectif (infiltration / rétention) avec dimensionnement des ouvrages hydrauliques sur la base de la pluie journalière vingtennale (Pj20ans) et les méthodes de ealeul présentées dans doetrine MISE 84 (méthode des pluies / test de perméabilité / débit de fuite), partie privative et partie eommune incluses, avant raccordement au milieu récepteur |
| | colleetif | |
| | activités économiques | |

**Remarques :** L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront, dans la mesure du possible, privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur avec débit de fuite calibré ou non calibré

**SURFACE D'APPORT DES EAUX PLUVIALES > 1 HECTARE (10 000 M2)**

| RAPPEL DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES | | |
|---|---|---|
| foncier < ou > 10000 m2 | habitat individuel | instruction du dossier par la MISE 84 conformément à la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214.3 du eode de l'environnement dit "dossier loi sur l'eau" |
| | lotissement | |
| | collcctif | |
| | activités économiques | |

Mars 2012

# ANNEXE 5: CANALISATIONS DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES ET GAZ

- ***CANALISATION GRT GAZ (DN 150 ET DN DN 600)***

Le territoire communal de Jonquières est traversé par les canalisations GRT GAZ (DN 100 et DN 600) qui constituent des servitudes d'utilité publique, mais surtout donnent lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière de maîtrise de l'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autre des canalisations :

| | **DN 150** | **DN 600** |
|---|---|---|
| **Servitude non aedificandi** | 2 mètres de part et d'autre de la canalisation | 10 mètres de large, 4m à l'Ouest et 6m à l'Est de la conduite |
| **Plantations** | Dans cette bande, aucune plantation de haute futaie, aucune façon culturale descendant à plus de 0,60 mètre de profondeur | Dans cette bande, aucune plantation de haute futaie, aucune façon culturale descendant à plus de 0,60 mètre de profondeur |
| **Densité d'occupation** | Limitée à 40 habitants à l'hectare ou locaux à usages équivalents, dans une bande de 200 mètres de large axée sur la conduite | Limitée à 4 habitants à l'hectare ou locaux à usages équivalents, dans une bande de 200 mètres de large axée sur la conduite |
| **Travaux** | Tous travaux exécutés à proximité de la canalisation devront être signalés au moins 10 jours à l'avance, au service responsable de GRT Gaz | Tous travaux exécutés à proximité de la canalisation devront être signalés au moins 10 jours à l'avance, au service responsable de GRT Gaz |

Eléments issus du Porter à connaissance de l'Etat en matière d'urbanisation

DN 150:

Le risque correspondant aux événements évoqués précédemment, représenté par le couple probabilité / conséquences, est a priori particulièrement faible.

Cependant, le risque nul n'existant pas, il apparaît nécessaire d'inciter les maires à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers (significatifs, graves et très graves). A cet effet, ils détermineront, sous leur responsabilité, les secteurs appropriés dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d'installation, comme le prévoit l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme.

En particulier, si les maires envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets dans les zones de dangers pour la vie humaine, ils devront prendre a minima les dispositions suivantes :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (45 m de part et d'autre de la canalisation) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (30 m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ;

- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (20 m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire :

- la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles, à 5 m de part et d'autre de la canalisation ;

- la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux, à 5 m de part et d'autre de la canalisation ;

- la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, à 5 m de part et d'autre de la canalisation.

DN 600:

Le risque correspondant aux événements évoqués précédemment, représenté par le couple probabilité / conséquences, est a priori particulièrement faible.

Cependant, le risque nul n'existant pas, il apparaît nécessaire d'inciter les maires à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers (significatifs, graves et très graves). A cet effet, ils détermineront, sous leur responsabilité, les secteurs appropriés dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d'installation, comme le prévoit l'article R. 123-11b du code de l'urbanisme.

En particulier, si les maires envisagent de permettre réglementairement la réalisation de projets dans les zones de dangers pour la vie humaine, ils devront prendre a minima les dispositions suivantes :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (305 m de part et d'autre de la canalisation) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (245 m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ;

- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (180 m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire :

- la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles, à 5 m de part et d'autre de la canalisation ;

- la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux, à 5 m de part et d'autre de la canalisation ;

- la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, à 5 m de part et d'autre de la canalisation.

- ***PIPELINE – MEDITERRANEE-RHONE (SPMR)***

Le territoire communal de Jonquières est traversé par un pipeline exploité par la société du Pipeline Méditerranée- Rhône qui constitue une servitude d'utilité publique, mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière d'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autres des canalisations :

| | **Zone A1** | **Zone B** |
|---|---|---|
| **Servitude non aedificandi** | Bande 5m | Bande 20m – servitude de passage |
| **Plantations** | Ni plantations d'arbres ou d'arbustes, ni façon culturale à plus de 0,60m de profondeur | Pas de plantation d'arbres ou d'arbustes en zone forestière |

Zones de danger retenues par la société SPMR:

**Distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation**

| Branche | Type d'environnement | IRE (Zone des dangers significatifs) | PEL (Zone des dangers graves) | ELS (Zone des dangers très graves) | IRE PC (Zone des dangers significatifs) | PEL PC (Zone des dangers graves) | ELS PC (Zone des dangers très graves) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Après mise en place d'une protection complémentaire | | |
| B1 | Implantation en zone rurale Cas général | 320 | 310 | 210 | 60 | 50 | 45 |
| | Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée) | 390 | 310 | 210 | 85 | 50 | 45 |
| | Implantation en zone urbaine | 300 | 240 | 210 | 75 | 50 | 45 |

IRE Distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
PEL Distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
ELS Distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
IRE PC Distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire
PEL PC Distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire
ELS PC Distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire

Nota : Les valeurs IRE PC, PEL PC, et ELS PC peuvent être ramenées respectivement à 20 m, 15 m et 10 m lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

Les dispositions suivantes doivent être prise à minima s'il est envisagé de permettre règlementairement la réalisation de projets dans les zones de danger pour la vie humaine :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine: informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine: proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie.
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine: proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- ***PIPELINE SUD-EUROPEEN (SPSE)***

Le territoire communal de Jonquières est traversé par un pipeline exploité par la société du pipeline Sud-européen qui constitue une servitude d'utilité publique, mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière d'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autres des canalisations :

| | **Zone A1 et A2 (bande de 5m)** | **Zone B** | **Zone C** |
|---|---|---|---|
| **Conditions** | Non aedificandi | Toute construction individuelle et tout terrassement doit être soumis à l'approbation de SPSE | Toute construction recevant du public et assujetti au décret 73-1007 du 31/10/1973 doit être soumis à l'approbation de la SPSE |

Zones de danger retenues par la société SPSE:

Distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation

| Branche | Type d'environnement | IRE (Zone des dangers significatifs) | PEL (Zone des dangers graves) | ELS (Zone des dangers très graves) | IRE PC (Zone des dangers significatifs) | PEL PC (Zone des dangers graves) | ELS PC (Zone des dangers très graves) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Après mise en place d'une protection complémentaire | | |
| PL1 | Implantation en zone rurale Cas général | 285 | 225 | 180 | 60 | 50 | 40 |
| | Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée) | 285 | 225 | 180 | 60 | 50 | 40 |
| | Implantation en zone urbaine | 285 | 225 | 180 | 60 | 50 | 40 |
| PL2 | Implantation en zone rurale Cas général | 280 | 220 | 180 | 60 | 50 | 40 |
| | Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée) | 280 | 220 | 180 | 60 | 50 | 40 |
| | Implantation en zone urbaine | 280 | 220 | 180 | 60 | 50 | 40 |
| PL3 | Implantation en zone rurale Cas général | 295 | 230 | 185 | 60 | 50 | 40 |
| | Implantation en zone rurale Cas particulier (forêt, vallée encaissée) | 295 | 230 | 185 | 60 | 50 | 40 |
| | Implantation en zone urbaine | 295 | 230 | 185 | 60 | 50 | 40 |

IRE Distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
PEL Distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
ELS Distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation
IRE PC Distance correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire
PEL PC Distance correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire
ELS PC Distance correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire

Nota : Les valeurs IRE PC, PEL PC, et ELS PC peuvent être ramenées respectivement à 20 m, 15 m et 10 m lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

Les dispositions suivantes doivent être prise à minima s'il est envisagé de permettre règlementairement la réalisation de projets dans les zones de danger pour la vie humaine :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine: informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine: proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie.
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine: proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

- ***OLEODUC DE DEFENSE COMMUNE 1ERE DIVISION (OCDI)***

Le territoire communal de Jonquières est traversé par un oléoduc exploité par la société TRAPIL qui constitue une servitude d'utilité publique, mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière d'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autres des canalisations :

| **Zone de protection forte** | **(5 m de largeur)** | **Zone de protection globale (15m de largeur)** |
|---|---|---|
| **Servitude non aedificandi** | interdiction de toute construction et de tous travaux | S'abstenir de tout acte de nature à nuire à l'ouvrage |
| **Plantations** | Dans cette bande, aucune plantation, aucune façon culturale descendant à plus de 0,60 mètre de profondeur | Dans cette bande de 15 mètres, aucune plantation, aucune façon culturale descendant à plus de 0,60 mètre de profondeur |
| **Servitude de passage** | 15 mètres de large pour accéder en tout temps pour effectuer des travaux d'entretien et de réparation, d'essarter tous les arbres et arbustes, de construire en limites des parcelles cadastrales, des bornes ou balises, indiquant l'emplacement de la conduite | |
| **Travaux** | Tous travaux exécutés à proximité de la canalisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la 1ère Division des Oléoducs de Défense Commune | Tous travaux exécutés à proximité de la canalisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la 1ère Division des Oléoducs de Défense Commune |

Zones de danger retenues par la société Trapil :

| Zones de danger | Distances préconisées | |
|---|---|---|
| | ***Petite brèche*** | ***Grande brèche*** |
| Zone des effets irréversibles | 46 m | 184 m |
| Zone des premiers effets létaux | 38 m | 144 m |
| Zone des effets létaux significatifs | 31 m | 113 m |

Les dispositions suivantes doivent être prise à minima s'il est envisagé de permettre règlementairement la réalisation de projets dans les zones de danger pour la vie humaine :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie.
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine: proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

De plus, aux termes du décret n° 2012-615 du 2 mai 2012 complétant les dispositions de l'article R.431-16 j) du code de l'urbanisme, "dans le cas d'un projet de construction ou extension d'un établissement recevant du public de plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur à proximité d'une canalisation de transport, dans la zone de dangers définie au premier tiret du b de l'article R. 555-30 du code de l'environnement, le pétitionnaire de l'autorisation de construire doit fournir une analyse de compatibilité du projet avec la canalisation du point de vue de la sécurité des personnes prévue à l'article R. 555-31 du même code".

# ANNEXE 6: PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION DANS LES ZONES DE BRUITS DES AERODROMES

Article L112-10 du code de l'urbanisme

*"Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :*

*1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :*

*-de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;*

*-dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;*

*-en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.*

*2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;*

*3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensable aux populations existantes ;*

*4° Les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter une zone D à l'intérieur de laquelle les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 147-6. La délimitation d'une zone D est obligatoire pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts ;*

*5° A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »*

NOTA:

Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.