

MALEMORT DU COMTAT

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
C.MIROUX	Directrice
JB. PORHEL	Responsable urbanisme
R. FAREL	Assistante d'études urbanisme



PIECE N° **4**

Plan Local d'Urbanisme

Révision n° 1

Règlement

SOMMAIRE

	Page
PREAMBULE	2
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	7
CHAPITRE II : LES ZONES URBAINES (UA, UB, et UC) ET A URBANISER (1AU)	10
CHAPITRE III : LES ZONES URBAINES SPECIFIQUES (UE et UT)	21
CHAPITRE IV : LES ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)	28
CHAPITRE V : DISPOSITIONS ISSUES DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI)	39
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151- 11 (2°) DU CODE DE L'URBANISME	42
CHAPITRE VII : Dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	44
CHAPITRE VIII : Dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	46
LEXIQUE	48

PREAMBULE

1. Rappel réglementaire

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3* ».

Conformément à l'article R.151-10 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1* ».

2. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MALEMORT-DU-COMTAT (84). Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et notamment celles concernant d'une manière générale :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol ;
- Les risques naturels, et notamment celles issues du PPRi du Bassin Sud Ouest Mont Ventoux, ou celles concernant le risque feu de forêt ;
- Les emplacements réservés définis au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de patrimoine bâti et naturel à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionnés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (la Nesque)
- Le secteur identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme pour le maintien de la diversité commerciale.
- Les secteurs où les programmes de logements doivent comporter, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en précisant ces catégories.

3. Structure du règlement

Le règlement s'organise autour de plusieurs chapitres :

CHAPITRE I concernant les dispositions générales

Il s'agit de dispositions qui s'appliquent pour l'ensemble des zones du PLU

CHAPITRE II concernant les dispositions aux zones urbaines " U " et à urbaniser " 1AU " à vocation principale d'habitat

Elles concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Se distinguent :

- La zone **UA** qui recouvre le centre historique et les commerces de proximité de la commune. Ce noyau regroupe essentiellement de l'habitat ancien. Les constructions anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu, le long des voies et respectent les spécificités d'une composition urbaine.
- La zone **UB** qui concerne l'extension urbaine de la zone UA marquée par une certaine densité et une mixité des fonctions. Elle comprend un secteur **UBm** qui correspond à un pôle d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- La zone **UC** qui concerne l'extension urbaine plus récente, caractérisée par une vocation principale d'habitat. Située en deuxième couronne, cette zone accueille une majeure partie des constructions récentes sous la forme de logement individuel (quelques lotissements). La morphologie bâtie peut cependant varier en fonction de la structure urbaine.
- La zone **1AU** qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Ces secteurs devront s'aménager en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°5 du PLU).

CHAPITRE III concernant les dispositions aux zones urbaines " U " spécifiques

- La zone **UE** correspond aux activités économiques (zone d'activité)
- La zone **UT** correspond à l'activité touristique (camping)

CHAPITRE IV concernant les dispositions aux zones agricoles " A " et naturelles " N "

Peuvent être classés en zone agricole (zone A) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Par ailleurs, peuvent être classés en zone naturelle et forestière (zone N), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison notamment de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels. Se distinguent :

- Le secteur **Ac** correspondant à l'activité de carrière.

- Les secteurs **Ap** correspondant aux cônes de vue sur les villages de Malemort, Venasque et Blauvac.
- Le STECAL **At** permet l'évolution de certaines constructions installées en zone agricole mais non nécessaires aux activités agricoles et forestières.
- Les secteurs **Nb** correspondant à des poches bâties au sein d'espaces naturels.
- Le secteur **Nj** correspondant à des secteurs de jardins.
- Le secteur **Nzh** correspondant à une zone humide pour laquelle des prescriptions particulières sont établies.
- Les secteurs **Aco** et **Nco** correspondant à des secteurs à valeur environnementale prononcée (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques...)
- Les secteurs **Af1**, **Af2**, **Nf1** et **Nf2** correspondant respectivement au risque incendie de forêt très fort et au risque incendie de forêt fort.

CHAPITRE V concernant les dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)

CHAPITRE VI concernant les dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE VII concernant les dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE VIII concernant les dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

<u>Structure du règlement au sein de chaque « grande zone »</u>	
<u>I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</u> - Destinations et sous-destinations : Interdictions et autorisations - Destinations et sous-destinations : Autorisations sous conditions - Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Où puis je construire ?</i>
<u>II- Equipements et réseaux</u> - Desserte par les voies publiques ou privées - Desserte par les réseaux.	<i>Comment je m'y raccorde ?</i>
<u>III- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> - Volumétrie et implantation des constructions - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Traitement environnemental et paysagers des espaces non-bâtis et abords des constructions - Stationnement	<i>Comment j'insère ma construction dans son environnement ?</i>

Les dispositions propres à chaque zone viennent en complément des dispositions communes à toutes les zones figurant dans les dispositions générales du règlement

CHAPITRE I

//

DISPOSITIONS GENERALES

1- LE RISQUE INONDATION

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du Bassin Sud Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque.

A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

2- L'ACCESSIBILITE EN RISQUE FEU DE FORET

Au sein de l'ensemble des zones du PLU, et lorsque le risque incendie de forêt a été identifié, certaines prescriptions doivent être respectées : En cas de contradiction entre deux règles, c'est la plus contraignante qui s'applique.

- Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distante de moins de 300 mètres les unes des autres. Pour les zones d'aléa fort (f2 et f1), la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15%
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques adaptées.
- 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.

3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EVOLUTIONS D'UNE CONSTRUCTION NON-CONFORME AUX REGLES DU PLU

Dans le cas où une construction existante à la date d'approbation du PLU serait non-conforme aux dispositions du présent règlement, les aménagements ou extensions de ladite construction peuvent être autorisés à condition qu'ils aient pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux dispositions du présent règlement du PLU, ou qu'ils soient sans effet à leur égard.

Pour rappel :

- Réduire la non-conformité : diminuer le différentiel entre les caractéristiques du bâtiment existant et la règle à respecter.
- Sans effet à leur égard : les aménagements ou extensions n'ont pas d'incidence sur le point pour lequel la construction est non-conforme au règlement du PLU.

4- DISPOSITIONS EN MATIERE DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au chapitre V du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie –RDDECI du 1^{er} décembre 2023).

5- DISPOSITIONS CONCERNANT LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Les aménagements d'accès aux routes départementales « hors agglomération » sont soumis à autorisation du Département gestionnaire de la voie.

6- DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La hauteur, l'emprise au sol, les prospectes, les affouillements et exhaussements de sols concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementés dès lors que cela est justifié pour des raisons techniques et fonctionnelles, et à condition qu'ils ne portent pas 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.

7- DISPOSITIONS CONCERNANT LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME.

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme étant concernée par des éléments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncés au titre de l'article VII du présent document.

8- DISPOSITIONS CONCERNANT LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme étant concernée par des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncés au titre de l'article VII du présent document.

9- DISPOSITIONS CONCERNANT LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME.

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme étant concernée par des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncés au titre de l'article VIII du présent document.

CHAPITRE II
//
LES ZONES URBAINES
(UA, UB ET UC) ET A
URBANISER (1AU)

PREAMBULE

Les dispositions du présent CHAPITRE (II) s'appliquent en plus des règles définies dans les dispositions générales figurant au CHAPITRE I du présent règlement

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 - Destinations et sous-destinations : Interdictions et autorisations

Les destinations et sous destinations interdites (✗) ne peuvent pas être autorisées quelles qu'en soient leurs caractéristiques.

Les destinations et sous destinations autorisées (✓) peuvent être autorisées sous réserves de respecter les dispositions des chapitres II (EQUIPEMENT ET RESEAUX) et III (CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE) du présent règlement.

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions (i) devront se référer au I.2. pour déterminer les conditions à respecter. Devront également être respectées les dispositions des II et III.

Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
✗	✓	i

Destinations et sous destinations	Zone UA	Zone UB	Zone UBm	Zone UC	Zone 1AU
Exploitation agricole et forestière					
- Exploitation agricole	i	i	✗	i	✗
- Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗
Habitation					
- Logement	✓	✓	i	✓	✓
- Hébergement	✓	✓	✗	✓	✓
Commerce et activités de service					
- Artisanat et commerce de détail	i	i	i	i	i
- Restauration	i	i	i	i	✗
- Commerce de gros	i	i	i	i	✗
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	i	i	i	i	i
- Cinéma	i	i	i	i	✗
- Hôtels	i	i	✗	i	✗
- Autres hébergements touristiques	i	i	✗	i	✗

Équipements d'intérêt collectif et services publics					
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	i	i	i	i	i
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	✓
- Salles d'art et de spectacles	i	i	✓	i	✗
- Équipements sportifs	i	i	✓	i	✗
- Lieux de culte	i	✗	✗	✗	✗
- Autres équipements recevant du public	i	i	✓	i	i
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire					
- Industrie	i	i	✗	i	✗
- Entrepôt	✗	✗	✗	✗	✗
- Bureau	✓	✓	✓	✓	✓
- Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓	✓	✗
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗	✗

I.2 - Destinations et sous-destinations : Autorisations sous conditions

Les destinations ou sous destinations suivantes (constructions nouvelles ou extensions des constructions existantes) peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne seraient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles (Bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, etc.) avec une zone d'habitat et d'activité de proximité :

- En zones **UA, UB, et UC** :
- Les exploitations agricoles et forestières - sous destination suivantes :
 - Exploitation agricole.
- Les commerces et activités de services (toutes sous destinations).
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics - sous destinations suivantes :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
 - En outre, en zones **UA, UB et UC** : Salles d'art et de spectacles ; Équipements sportifs ; Autres équipements recevant du public.
- En zones **UA, UB et UC** : Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - sous destination suivante :
 - Industrie
- En zones **1AU** : Les commerces et activités de services – sous destinations suivantes :
 - Artisanat et commerce de détail
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

En zone **UA**, l'extension et l'aménagement des lieux de culte existants à la date d'approbation de la révision du PLU.

En zone **UBm**, les logements créés ne pourront l'être qu'à condition de s'implanter dans des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU.

Pour l'ensemble des secteurs 1AU, les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble pour chaque zone 1AU qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions, seules peuvent être autorisées les constructions qui répondent aux conditions particulières définies ci-dessus.

I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

En matière de mixité sociale :

Au sein de l'OAP n°4 figurant sur le document graphique, 50% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social.

En matière de mixité fonctionnelle :

La création de logements est interdite dans les locaux commerciaux au sein du secteur identifié sur les documents graphiques (plans de zonage) au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

II- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

II.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

De plus, au sein de la zone **UC**, la création de voies, publiques ou privées, est soumise aux conditions minima suivantes :

- Pour les voies destinées à desservir une ou deux habitations :
 - o Largeur minimale de chaussée : 4 m en double sens et 3 m en sens unique.
- Pour les voies destinées à desservir plus de deux habitations :
 - o Largeur minimale de chaussée : 6 m en double sens et 3 m en sens unique.
 - o Largeur minimale de la plate-forme : 8 m en double sens et 4 m en sens unique.
- Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

II.2 - Desserte par les réseaux

II.2.a – Alimentation en eau potable

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

II.2.b – Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

II.2.c – Réseaux numériques

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

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations de constructions ou d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombres et en caractéristiques, afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.

II.2.d – Autres réseaux

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

III- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

III.1 - Volumétrie et implantation des constructions

III.1.a – Prospects

➤ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En zone **UA** et **UB** : les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

En zone **UC** : les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes. En outre, en agglomération, les constructions doivent être édifiées à au moins 7 mètres de l'axes des routes départementales et en dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), les constructions doivent être édifiées à au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales.

En zone **1AU** : les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou être implantées à 3 mètres minimum de l'axe de ces voiries.

Dans toutes les zones, ces règles ne s'appliquent pas pour les piscines, pour lesquelles l'implantation est libre.

➤ Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone **UA** : les constructions devront être édifiées en ordre continu, 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, murs, annexes, cellier, garage.

En zone **UB** : lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions doivent observer un recul de minimum 4 mètres.

En zones **UC** et **1AU** : lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions doivent observer un recul minimal de 4 mètres.

Cependant, dans cette bande de 4 mètres, comptée à partir des limites séparatives, toute construction sera limitée à 3.50 mètres de hauteur à l'égout des toitures.

En limite avec la **zone A**, toute construction devra respecter un retrait de 5 mètres minimum.

Pour l'ensemble des zones, ces règles ne s'appliquent pas aux piscines pour lesquelles l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

III.1.b – Emprise au sol

En zone **UA** : Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

En zone **UB** : le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions est limité à 60% de la superficie du terrain.

En zones **UC et 1AU** : le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions est limité à 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des piscines et pergolas n'entre pas en compte dans le calcul des coefficients ci-dessus.

III.1.c – Hauteur

En zone **UA**, la hauteur des faîtages doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone UA, sans excéder les 9 mètres à l'égout des toitures et 11 mètres au faitage (R+2).

En zone **UB**, la hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir, ne pourra dépasser 9 mètres à l'égout des toitures et 11 mètres au faitage (R+2).

En zone **UC et 1AU**, la hauteur maximale des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faitage (R+1).

En zone **UC**, dans une bande de 4 mètres, comptée à partir des limites séparatives, la hauteur maximale des constructions implantées en limite sera de 3.50 mètres à l'égout (R+0).

III.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

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

Forme :

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

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

Les proportions et les dimensions d'ouverture à réaliser seront ceux employés dans l'architecture locale.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Ces derniers devront être laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux devront être compatibles avec le site et limités au strict nécessaire (en évitant les accumulations de terres formant une butte).

En zone **UA**, les toitures-terrasses sont interdites.

En zone **UB**, **UC** et **1AU**, la surface des toitures-terrasses ne devra pas représenter plus de 1/3 de l'emprise au sol de la construction.

Dans l'ensemble des zones, les terrasses en toiture et les terrasses couvertes "Souleiadou" pourront être admises à condition :

- De ne pas représenter plus d'1/3 de la surface du pan de toiture concerné.
- D'être située à plus de 2 m en arrière de la ligne d'égout,

Matériaux et couleurs :

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

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

Les façades des constructions devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle). Le traitement des façades sera identique au caractère dominant des façades avoisinantes.

Pourront être utilisés pour la construction :

- Pierre appareillée
- Enduit frotté dont la teinte sera de couleur traditionnelle à la région, choisie parmi celles figurant ci-dessous (la référence indiquée pour les teintes correspond à la gamme ParexLanko, mais une tinte d'une autre gamme est possible à condition qu'elle corresponde à l'une de celles-ci) :



Les panneaux solaires devront être implantés de préférence sur les bâtiments annexes (garage, auvents,...) en bas de pente, de rive à rive. Ils peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la toiture :

- La nappe de panneau doit être régulière (rectangulaire, pas de forme en L).
- La pose formant un angle avec le pan est interdite.
- Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents.
- Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2 mètres.

L'aspect des clôtures doit s'harmoniser avec celui des clôtures avoisinantes.

Les clôtures devront être perméables (Les parties ajourées devront représenter au minimum 30% de la surface de la clôture sur une hauteur minimum de 60 cm) pour permettre la libre circulation de la petite faune et de l'eau. Elles seront de préférence constituées de haies vives d'essences locales, ou à défaut de grillage à maille large (minimum 30 cm).

Equipements d'intérêt général :

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

III.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

III.3.a – Espaces verts et plantations

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

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

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

Il convient de privilégier les essences non allergisantes pour les plantations. A ce titre, les espèces telles que le cyprès, le bouleau, le chêne, l'aulne et le frêne ne sont pas conseillées.

Dans la mesure du possible, les linéaires boisés, constitués d'essences locales doivent être préservés le long des voies de circulation. Lorsque leur destruction est nécessaire pour des raisons de sécurité ou de gestion de la voie, il est préconisé de replanter ces linéaires avec des essences arborescentes locales.

En zones **UC** et **1AU**, des écrans végétaux (haies anti-dérives) doivent être implantés en bordure intérieure des parcelles en contact avec la zone A (à minima au sein de la bande de retrait imposée). Ces écrans végétaux doivent avoir une épaisseur, une hauteur et une densité de feuillage permettant de limiter les dérives.

En zone **UB**, au moins 30% de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

En zones **UC** et **1AU**, au moins 40% de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts de pleine terre.

III.3.b Gestion des eaux pluviales

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant

(clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.

Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain et leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires...dans le respect de la réglementation en vigueur).

En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément à l'article 640 du Code Civil, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

La mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60l/m² imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 20m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé. Est prise en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 5l/s.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales devront être enterrés (cuves, etc), intégrés à la construction ou de type bassin de rétention/ noue paysagère, et pleinement intégrés au projet.

III.4 - Stationnement

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

En zone **UC** et **1AU**, une allée d'accès ou une aire de stationnement non close, en limite de voirie ouverte à la circulation publique, d'une superficie minimum de 25m² et hors du domaine public, devra être réalisée, notamment afin de permettre la réalisation d'une entrée charretière. Cette règle ne s'applique pas aux travaux et aménagements qui n'ont pas pour objet de modifier l'accès (localisation et/ou matériaux), et, lorsque des impératifs techniques ou topographiques ne permettent pas sa réalisation. L'entrée charretière ne peut pas être prise en compte dans le calcul des besoins à prendre en compte en matière de stationnement.

III.4.a - Véhicules motorisés

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

En zone **UA**, les besoins minimums à prendre en compte sont :

- **Habitations** : 1 place de stationnement par logement de moins de 100m² de surface de plancher ;

En zones **UB**, **UC** et **1AU**, les besoins minimums à prendre en compte sont :

- **Habitations** : 1 place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher ; 2 places de stationnement par logement de 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

En zones **UC** et **1AU** : pour les opérations d'aménagement comprenant au moins 4 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs, à raison d'une place pour deux logements.

- **Bureaux** : 1 place par tranche de 60m² de surface de plancher.
- **Commerces** : 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente.
- **Hôtels et restaurants** : 1 place de stationnement par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants).

III.4.b - Prescriptions particulières pour les vélos

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

- **Habitations** : pour les bâtiments comprenant au minimum 5 logements, prévoir 1 place par logement.
- **Bureaux** : 1 place pour les bureaux d'une surface de plancher supérieure à 60 m².

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 m du site du projet.

CHAPITRE III

//

LES ZONES URBAINES SPECIFIQUES (UE ET UT)

PREAMBULE

Les dispositions du présent CHAPITRE (III) s'appliquent en plus des règles définies dans les dispositions générales figurant au CHAPITRE I du présent règlement

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 - Destinations et sous-destinations : Interdictions et autorisations

Les destinations et sous destinations interdites (✗) ne peuvent pas être autorisées quelles qu'en soient leurs caractéristiques.

Les destinations et sous destinations autorisées (✓) peuvent être autorisées sous réserves de respecter les dispositions des chapitres II (EQUIPEMENT ET RESEAUX) et III (CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE) du présent règlement.

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions (i) devront se référer au I.2. pour déterminer les conditions à respecter. Devront également être respectées les dispositions des III.2 et III.3.

Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
✗	✓	i

Destinations et sous destinations	Zone UE	Zone UT
Exploitation agricole et forestière		
- Exploitation agricole	✗	✗
- Exploitation forestière	✗	✗
Habitation		
- Logement	i	i
- Hébergement	✗	✗
Commerce et activités de service		
- Artisanat et commerce de détail	i	✗
- Restauration	✗	✓
- Commerce de gros	✗	✗
- Activités de services où s'effectue accueil d'une clientèle	✗	✗
- Hôtel	✗	✗
- Autres hébergements touristiques	✗	i

- Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	i	i
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
- Salles d'art et de spectacles	X	X
- Équipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
- Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
- Industrie	✓	X
- Entrepôt	X	X
- Bureau	✓	X
- Centre de congrès et d'exposition	X	X
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

Au sein de la zone **UE** sont interdits :

- Les commerces à destination du public, les bars, restaurants, épiceries et plus généralement tous les métiers de bouches.
- Les annexes des constructions à destination de logements.

Au sein de la zone **UE**, les exhaussements et affouillements de sols autres que ceux concernant des équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdits.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions devront se référer au chapitre I.2 ci-après.

I.2 - Destinations et sous-destinations : Autorisations sous conditions

1. Au sein des zones **UE** et **UT**, peuvent être autorisées les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone. Leur surface de plancher ne pourra être supérieure à 30m².

2. En outre, au sein de la zone **UT**, peuvent être autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaire au fonctionnement des structures existantes à la date d'approbation du PLU (camping). La surface de plancher totale des constructions ne pourra excéder 660m² pour l'ensemble de la zone. Le nombre d'Habitations Légères et de Loisirs (HLL) et Résidences Mobiles de Loisirs (RML) doit demeurer inférieur à 35 unités.

3. Au sein des zones **UE** et **UT** peuvent être autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de ces zones.

4. Au sein du secteur **UE**, les constructions autorisées ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles ne remettent pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée par le PLU.

II- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

II.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Au sein de la zone **UE**, la création de voies, publiques ou privées, est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée : 6 m.
- Largeur d'emprise : 10 m.

II.2 - Desserte par les réseaux

II.2.a – Alimentation en eau potable

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

II.2.b – Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

II.2.c – Réseaux numériques

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

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations de construction ou d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombres et en caractéristiques, afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.

II.2.d – Autres réseaux

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

III- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

III.1 - Volumétrie et implantation des constructions

III.1.a – Prospects

➤ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Au sein de la zone **UE**, les constructions doivent être édifiées à 10 mètres minimum de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Au sein de la zone **UT**, les constructions doivent être édifiées à 4 mètres minimum de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

➤ Implantation par rapport aux limites séparatives

Au sein de la zone **UE**, toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

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

III.1.b – Emprise au sol

Au sein de la zone **UE**, l’emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

Au sein de la zone **UT**, l’emprise au sol des constructions ne pourra excéder 680 m². Cette surface ne comprend pas l’emprise au sol des piscines ni les HLL et RML.

III.1.c – Hauteur

Au sein des zones **UE** et **UT**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l’égout des toitures et 9 mètres au faitage mesuré à partir du sol naturel (R+1).

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

III.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

Au sein de la zone **UE**, les clôtures devront être réalisées soit dans une maçonnerie similaire à celle du bâti principal, soit par des grilles de dessin simple ou par des grillages doublés d’une haie vive (maçonnerie + grille ne pouvant dépasser 2 mètres).

Au sein du secteur **UT**, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres, à l’exception d’un linéaire de 30 m maximum dont la hauteur ne pourra excéder 3 mètres. Les clôtures devront être perméables (Les parties ajourées devront représenter au minimum 30% de la surface de la clôture sur une hauteur minimum de 60 cm) pour permettre la libre circulation de la petite faune et de l’eau.

III.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

III.3.a – Espaces verts et plantations

Dans la mesure du possible, les éléments de végétation et les plantations d’intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être conservés. Lorsqu’ils ne peuvent pas être maintenus, ces éléments seront remplacés par des plantations équivalentes, c’est-à-dire ayant un développement comparable à maturité. En revanche, les espèces choisies peuvent être différentes de celles remplacées, notamment pour des raisons paysagères, écologiques ou sanitaires (espèces moins allergènes, présence d’un ravageur, etc.).

Au sein de la zone **UE**, des écrans végétaux (ou haies anti-dérives) doivent être implantés en bordure intérieure des parcelles en contact avec la zone agricole (à minima au sein de la bande de retrait imposée). Ces écrans végétaux doivent avoir une épaisseur, une hauteur et une densité de feuillage permettant de limiter les dérives.

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

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

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

III.3.b – Gestion des eaux pluviales

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier,...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place. Au sein de la zone **UE**, les surfaces imperméabilisées ne pourront excéder 70% de la superficie du terrain.

Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.

Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménageurs réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires...dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit.

En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Conformément à l'article 640 du Code Civil, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

III.4 - Stationnement

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

Au sein de la zone **UE**, s'ajoutent aux places de stationnement les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Pour les bureaux, il faudra prévoir 1 place par 60m² de surface de plancher. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5m², y compris l'accès.

Au sein de la zone **UT**, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

CHAPITRE IV
//
LES ZONES AGRICOLES
(A) ET NATURELLES (N)

PREAMBULE

Les dispositions du présent CHAPITRE (IV) s'appliquent en plus des règles définies dans les dispositions générales figurant au CHAPITRE I du présent règlement.

Pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

I- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 - Destinations et sous-destinations : Interdictions et autorisations

Les destinations et sous destinations interdites (✗) ne peuvent pas être autorisées quelles qu'en soient leurs caractéristiques.

Les destinations et sous destinations autorisées (✓) peuvent être autorisées sous réserve de respecter les dispositions des chapitres II (EQUIPEMENT ET RESEAUX) et III (CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE) du présent règlement.

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions (i) devront se référer au I.2. pour déterminer les conditions à respecter. Devront également être respectées les dispositions des II et III.

Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
✗	✓	i

Destinations et sous destinations	Zone A	Zone N	Zone Nb	STECAL (Nj)
Exploitation agricole et forestière				
- Exploitation agricole	i	i	i	i
- Exploitation forestière	✗	i	✗	✗
Habitation				
- Logement	i	i	i	✗
- Hébergement	✗	✗	✗	✗
Commerces et activités de services				
- Artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗	✗
- Restauration	✗	✗	✗	✗
- Commerce de gros	✗	✗	✗	✗
- Activités de services où s'effectue accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	✗

- Hébergement hôtelier et touristique	×	×	×	×
- Cinéma	×	×	×	×
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×	×	×
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	i	i	i	i
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×	×	×
- Salles d'art et de spectacles	×	×	×	×
- Équipements sportifs	×	×	×	×
- Lieux de culte	×	×	×	×
- Autres équipements recevant du public	×	×	×	×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
- Industrie	×	×	×	×
- Entrepôt	×	×	×	×
- Bureau	×	×	×	×
- Centre de congrès et d'exposition	×	×	×	×
- Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	×	×	×

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions devront se référer au chapitre I.2 ci-après.

Au sein des secteurs **Ap, Aco, Acof1, Acof2, Nco, Ncof1 et Ncof2**, toute implantation de nouveau siège d'exploitation agricole est interdite.

Au sein des secteurs **Aco, Acof1, Acof2, Nco, Ncof1 et Ncof2**, tout bâtiment technique nécessaire à une exploitation agricole qui ne serait pas situé à proximité immédiate du siège d'exploitation est interdit.

Au sein des secteurs **Af1, Af2, Acof1, Acof2, Nf1, Nf2, Ncof1 et Ncof2** :

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite ;
- Les ICPE à risque d'incendie et d'explosion sont interdites.

Au sein du secteur **Nzh** :

- Toute nouvelle construction est interdite.
- Les remblais, affouillement et exhaussements sont interdits.
- Tout ce qui est de nature à modifier le profil géomorphologique de ces secteurs est interdit.

I.2 - Destinations et sous-destinations : Autorisations sous conditions

1. En zones **A** et **N**, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, et en zone **N**, peuvent également être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à savoir :
 - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 150m² de surface de plancher.
 - Les bâtiments techniques (hangars, remises...)

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

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.
 - Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et naturel et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.
2. En zones **A** et **N**, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantée et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 3. En zones **A** et **N**, peut être autorisée l'extension en contiguïté des bâtiments d'habitation d'une surface de plancher minimale de 70 m² ayant une existence légale, sans création de logements, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'ait pas pour effet :
 - D'augmenter de plus de 36m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher est comprise entre 70 et 120 m².
 - D'augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est supérieure ou égale à 120m².
 - De porter la surface de plancher totale à plus de 150m², excepté en zone Nb, où elle pourra être portée à 250m². Ces limites ne s'appliquent pas lorsque l'extension, limitée à 30% n'a pas pour effet d'augmenter l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs indicés **.f1** et **.f2**, les possibilités d'extension autorisées ci-dessus devront en outre, à elles seules ou par répétitions successives après aménagement ou extension, ne pas avoir pour effet :

- De porter la surface de plancher à plus de 140 m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70m² et 120m².
 - Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121m² et 180m².
 - Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
4. En zones **A** et **N**, peuvent être autorisées les annexes (abri de jardin, garage, pool house, piscine, etc.) des constructions à usage d'habitation, sans création de logements, dès lors qu'elles ne dépassent pas :
- 2 unités bâties (hors piscine), chacune limitée à un maximum de 20m² d'emprise au sol ;
 - Une piscine à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 70m² plage comprise.
- Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec la bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 20m autour du bâtiment principal.
5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole 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.
6. Au sein du secteur **Nj**, qui correspond à l'emprise au sol d'une zone de jardins, seule peut être autorisée la construction nécessaire à un équipement public (WC, rangement pour les jardins...). La construction ne devra pas excéder les 60m² d'emprise au sol.

7. Outre ce qui est autorisé en zone A et N, peuvent être autorisées :

Au sein du STECAL **At**, les constructions et installations à usage d'équipement hôtelier à condition :

- Que ces activités trouvent leur place dans les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, excepté pour les piscines et les constructions à usage d'annexes (garage, pool house,...)
- Que la surface de plancher créée n'excède pas 5% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

Au sein du secteur **Ac**, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sur ce secteur.

I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée par le PLU.

II - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

II.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

II.2 - Desserte par les réseaux

II.2.a – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

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

II.2.b – Assainissement des eaux usées

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

Pour les constructions visées à l'article **1.2**, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

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

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

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

II.2.c – Réseaux numériques

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

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations de constructions ou d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombres et en caractéristiques, afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.

II.2.d – Autres réseaux

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

III- CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

III.1 - Volumétrie et implantation des constructions

III.1.a – Prospects

➤ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 15 mètres de l'axe des voies départementales.

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

➤ Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être distante des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

III.1.b – Emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment et ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol à plus de 250 m².

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation (hors piscines), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m². Pour les piscines, elle ne pourra pas excéder 70 m² plage comprise.

Au sein du secteur **At**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 2 625m².

Au sein du secteur **Nj**, l'emprise au sol créée ne pourra excéder les 60m² pour l'unique construction sur l'ensemble de la zone.

III.1.c – Hauteur

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faitage mesuré à partir du sol naturel (R+1).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3.5 m à l'égout des toitures.

Excepté au sein des secteurs **Ap**, des adaptations pourront être admises pour les superstructures nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Au sein des secteurs **Ap**, la hauteur des serres agricoles ne pourra excéder 3 m au point le plus haut.

Au sein du secteur **At**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faitage mesuré à partir du sol naturel (R+3). Dans le cas où la hauteur d'un bâtiment existant dépasse les limites de la règle édictée ci-dessous, la hauteur de ses extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur dudit bâtiment.

Au sein du secteur **Nj**, la hauteur des bâtiments ne pourra excéder 2.5 m à l'égout des toitures.

III.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

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

Forme :

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

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

Les propositions et les dimensions d'ouverture à réaliser seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

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

Matériaux et couleurs :

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

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

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

Excepté les bâtiments techniques, les façades des habitations devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle). Le traitement des façades sera identique au caractère dominant des façades avoisinantes.

Pourront être utilisés pour la construction :

- Pierre appareillée
- Enduit frotté dont la teinte sera de couleur traditionnelle à la région, choisie parmi celles figurant ci-dessous (la référence indiquée pour les teintes correspond à la gamme ParexLanko, mais une tinte d'une autre gamme est possible à condition qu'elle corresponde à l'une de celles-ci) :



Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments agricoles dès lors qu'elles sont justifiées par des impératifs techniques et qu'elles s'accompagnent d'un traitement paysager.

Au sein du secteur **At** :

- Les portes et volets seront réalisés en bois. Les volets roulants pourront être acceptés s'ils sont posés en retrait d'au moins 20cm par rapport à la façade et que le coffre est situé à l'intérieur du bâtiment, non visible de l'extérieur.
- Les volets bois seront de préférence réalisés selon le mode traditionnel des bois croisés et cloutés. Ils seront peints, les couleurs vives et blanches étant proscrites.
- Les barreaudages devront être métallique, droits ou verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableaux des ouvertures.

Les panneaux solaires devront être implantés de préférence sur les bâtiments annexes (garage, auvents,...) en bas de pente, de rive à rive. Ils peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la toiture :

- La nappe de panneau doit être régulière (rectangulaire, pas de forme en L).
- La pose formant un angle avec le pan est interdite.
- Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents.
- Sur les toitures terrasses, les panneau ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2 mètres.

L'aspect des clôtures doit s'harmoniser avec celui des clôtures avoisinantes.

Les murs pleins sont interdits et dans le cas de murs bahuts, la hauteur de la partie maçonnée ne pourra excéder 0.60 mètre. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures devront être perméables (Les parties ajourées devront représenter au minimum 30% de la surface de la clôture sur une hauteur minimum de 60 cm) pour permettre la libre circulation de la petite faune et de l'eau. Elles seront de préférence constituées de haies vives d'essences locales, ou à défaut de grillage à maille large (minimum 30 cm).

Equipements d'intérêt général :

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

III.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

III.3.a – Espaces verts et plantations

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Il convient de privilégier les essences non allergisantes pour les plantations. A ce titre, les espèces telles que le cyprès, le bouleau, le chêne, l'aulne et le frêne ne sont pas conseillés.

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage. Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets et vieux véhicules sont interdits.

Au sein des secteurs **Af1**, **Af2**, **Nf1** et **Nf2** :

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

Dans le cas d'extensions d'habitations existantes ou de réalisation d'annexes à ces habitations, un écran de verdure devra être planté afin d'assurer une barrière physique entre ces constructions et les espaces cultivés. Cet écran de verdure devra présenter les caractéristiques suivantes :

- Sa hauteur devra être supérieure à celle de la culture en place ;
- La végétation devra être homogène (hauteur, largeur, densité de feuillage) et présenter une absence de trous.

III.3.b Gestion environnementale

a) Eléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB)

Au sein du secteur **Nzh**, les linéaires boisés situés de part et d'autre du cours d'eau devront être conservés. Par ailleurs, les affouillements et exhaussements, les dépôts divers et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant sont interdits, à l'exception des travaux de restauration et de réhabilitation du milieu, ainsi que les travaux d'intérêt général, liées à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, etc., répondant à une nécessité technique impérative.

b) Gestion des eaux pluviales

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

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

Conformément à l'article 640 du Code Civil, les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

III.4 - Stationnement

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

CHAPITRE V
//
DISPOSITIONS ISSUES DU
REGLEMENT
DEPARTEMENTAL DE
DEFENSE EXTERIEURE
CONTRE L'INCENDIE
(RDDECI)

Quel est mon projet ?

Quel type de risque ?

Quels sont les besoins en eau des sapeurs-pompiers ?

Quelle distance entre le PEI et la construction ?

<ul style="list-style-type: none"> - Construction d'une surface totale de plancher $\leq 50m^2$ (hors construction en forêt) et : - Absence d'habitation ou d'activité d'élevage - Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance d'isolement de 8m minimum) ou à l'espace naturel combustible (distance d'isolement minimum de 50m avec application de l'obligation légale de débroussailler à massif forestier) - Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et/ou du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI - Serre tubulaire ou bi-tubulaire 	<p>Risque COURANT Très Faible</p>	<p>Volume minimal de 30m³ utilisable :</p> <p>1 PI de 30m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³</p> <p>Absence de DECI possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire</p>	<p>Situé à moins de 400m</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Habitation individuelle (1ère et 2ème famille) - Lotissement d'habitations individuelles (1ère et 2ème famille) - ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $\leq 8m$ - ERP d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $\leq 8m$ - Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher $\leq 1000m^2$ - Parc de stationnement couvert d'une capacité ≤ 10 véhicules - Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping ≤ 25 emplacements, non soumis à un risque feu de forêt ou technologique (cf. doctrine relative à la sécurité des campings en Vaucluse). 	<p>Risque COURANT Faible</p>	<p>Volume minimal de 30m³ utilisable :</p> <p>1 PI de 30m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³</p>	<p>Rural</p> <p>Situé à moins de 400m</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Lotissement comportant au moins une habitation de la 2ème famille collective (PBDN $\leq 8m$) - Habitation de la 2ème famille collective (PBDN $\leq 8m$) - Résidence de tourisme (PBDN $\leq 8m$) - ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $> 8m$ - ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$ - ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil (PBDN $\leq 8m$) * - ERP du type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500m^2$ * - ERP du type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500m^2$ - ERP du type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 1000m^2$ - ERP du type EF - ERT d'une surface totale de plancher $\leq 250m^2$ et PBDN $> 8m$ - ERT d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$ et PBDN $\leq 8m$ - Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher $> 1000m^2$ et $\leq 2000m^2$ - Parc de stationnement couvert d'une capacité > 10 et ≤ 50 véhicules - Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque) - Aire d'accueil des gens du voyage 	<p>Risque COURANT Ordinaire</p>	<p>Volume minimal de 120m³ utilisable :</p> <p>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures</p> <p>ou</p> <p>1 PENA de 120m³</p>	<p>Rural</p> <p>Situé à moins de 200m (60m si présence d'une colonne sèche)</p> <p>Urbain</p> <p>Situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche)</p> <p>* Exception : Situé à moins de 150m</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Camping d'une capacité > 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique (cf. doctrine relative à la sécurité des campings en Vaucluse). 	<p>Risque COURANT Ordinaire</p>	<p>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 30m³</p>	<p>Situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Habitation de la 2ème famille collective (PBDN $> 8m$) - Lotissement comportant au moins une habitation de la 2ème famille collective (PBDN $> 8m$) - Résidence de tourisme (PBDN $> 8m$) - Habitation de la 3ème famille A ou B - Habitation de la 4ème famille - ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $> 1000m^2$ - ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil (PBDN $> 8m$) - ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil du 1er groupe $> 500m^2$ - ERP de type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée $> 500m^2$ et $\leq 4000m^2$ - ERP de type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée $> 500m^2$ et $\leq 4000m^2$ - ERP de type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée $> 1000m^2$ et $\leq 4000m^2$ - ERP de type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée $> 1000m^2$ et $\leq 4000m^2$ - ERT d'une surface totale de plancher $> 250m^2$ et $\leq 1000m^2$ et PBDN $> 8m$ - ERT d'une surface totale de plancher non recoupée (mur de séparation CF2h ou REI120) $> 1000m^2$ et $\leq 4000m^2$ - activités tertiaires : $> 400m^2$/h ($> 30m^2$/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m² - autres ERT : $> 400m^2$/h ($> 30m^2$/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m² - Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher $> 2000m^2$ et $\leq 4000m^2$ - Parc de stationnement couvert > 50 et ≤ 250 véhicules - Bâtiment dans un quartier présentant des difficultés opérationnelles : « intra-muros » historique, concentration importante de logements, habitat ancien ou délabré, accès difficile, risque de propagation élevé 	<p>Risque COURANT Important</p>	<p>Volume minimal de 240m³ utilisable</p> <p>à Eau :</p> <p>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures</p> <p>+</p> <p>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures</p> <p>ou</p> <p>1 PENA de 120m³</p> <p>(+ 1 ou plusieurs PEI supplémentaires, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des capacités accessibles et des écoles supplémentaires)</p>	<p>1er PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche)</p> <p>2ème PEI situé à moins de 300m (150m si PENA)</p> <p>Au-delà du 2ème PEI situé à moins de 500m</p>

Quel est mon projet ?

Quels sont les besoins en eau des sapeurs-pompiers ?

Quelle distance entre le PEI et la construction ?

Quel type de risque ?

- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique

Constructions en forêt :

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

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

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

- IGH

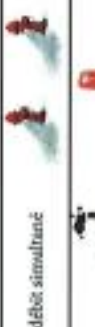
- Bâtiment d'une surface totale de plancher > 4000 m²

Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- surface maximum des cellules 4000 m² (7000m² si EAE) sauf dispositions spécifiques ERP.
- murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade.
- les murs d'héberge PF 1 h ou RE 60 minutes doivent dépasser d'au moins 1 m de la couverture.
- les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique.

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

- ZAC, ZI, ZAE, etc. :

	débit simultané	zone de moins de 3 ha : 120m ³ /h (2 PI de 100mm en simultané)	zone entre 3 et 9 ha : 180m ³ /h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	zone de plus de 9 ha : 300m ³ /h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150 mm en simultané)
	PI DN100 et 150	2 PI de 100mm au minimum dans la zone	2 PI de 150mm au minimum dans la zone	1 PI de 150mm tous les 500m

Réseau sous pression couvrant au moins 1/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)

Réseau maillé ou boudé de 150mm au minimum

1 PI de 60m ³ /h pendant 2 heures + 1 PI de 60m ³ /h ou 1 PENA de 60m ³ si ≤ 50 emplacements ou 1 PI de 60m ³ /h ou 1 PENA de 120m ³ si > 50 et ≤ 200 emplacements ou 2 PI de 60m ³ /h ou 2 PENA de 120m ³ si > 200 emplacements	Situé à moins de 50m de l'entrée principale
1 PI de 60m ³ /h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m ³	Situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m)
1 PI compris entre 30 et 60 m ³ /h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m ³	Situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m ou si PENA)
1 PI de 60 m ³ /h pendant 1 heure ou 1 PENA de 60m ³	Situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m ou si PENA)

Risque COURANT Important

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

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

Au-delà du 3ème PEI situé à moins de 500m

Risque PARTICULIER



CHAPITRE VI
//
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ELEMENTS IDENTIFIES
AU TITRE DE L'ARTICLE
L.151-11 DU CODE DE
L'URBANISME

Une identification d'un bâtiment au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme a été effectuée. Il est prévu de permettre leur changement de destination (transformation en logement) dans les volumes existants, dans le respect de la qualité paysagère du site et sans atteinte à l'activité agricole.

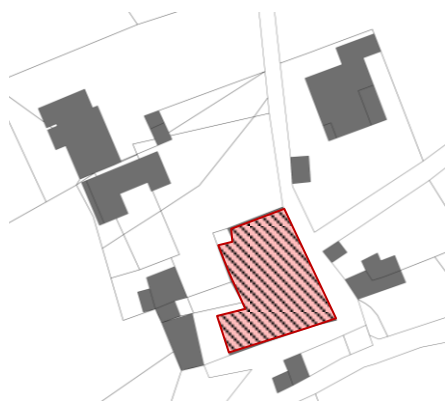
L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme précise que : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...) »

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission département de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Localisation du bâtiment identifié en vue d'un changement de destination



Identification sur fond cadastral du bâtiment



La partie du bâtiment identifiée en rouge hachurée est celle concernée par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour un changement de destination à usage de logement.

CHAPITRE VII
//
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ELEMENTS IDENTIFIES
AU TITRE DE L'ARTICLE
L.151-19 DU CODE DE
L'URBANISME

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme précise que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. [...]* »

Ainsi, le PLU fait apparaître les sites ou éléments de paysages concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations particulières et les prescriptions qui s'y rattachent, dans le présent Titre VII

A Malemort-du-Comtat, les éléments identifiés sont :

- Des éléments patrimoniaux (patrimoine bâti,)
- Des secteurs à préserver (patrimoine de pierres sèches)
- Des éléments naturels (arbres remarquables).
- Un linéaire d'arbres.
- Des zones de respiration.

Concernant les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU sur le plan de zonage, toute destruction, même partielle, ou dégradation est interdite. Cependant, pour des raisons de sécurité la modification ou la démolition de ces éléments peuvent être autorisées. Les travaux de mise en valeur sont autorisés. Les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Concernant les secteurs à préserver issus du patrimoine de pierres sèches (bories, murs de soutènement, murs d'enclos, etc.), la démolition et la récupération de leurs éléments constitutifs sont strictement interdites, y compris pour les propriétaires des parcelles sur lesquelles est érigé ce patrimoine. Chaque demande de permis de construire sera assortie de l'obligation de conserver, voire de restaurer à l'identique ce patrimoine. Cependant, la modification ou la démolition pourra être autorisée dès lors que cela est motivé pour : des raisons de sécurité, la réalisation d'aménagements d'intérêt collectif, et le développement de l'activité agricole.

Concernant les éléments de patrimoine naturel (arbres remarquables) identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU sur le plan de zonage (rond vert), les travaux de nature à porter atteinte à ces arbres sont proscrits. Seuls peuvent être autorisés les abattages pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, une déclaration préalable devra être obtenue.

Concernant le linéaire d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU sur le plan de zonage, les travaux de nature à porter atteinte à ces arbres sont proscrits. Seuls peuvent être autorisés les abattages pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, une déclaration préalable devra être obtenue.

Concernant les zones de respiration identifiées au titre de l'article L.151-19 du CU sur le plan de zonage (trame verte), il s'agit d'espaces arborés au sein des zones urbanisées de la commune. L'enjeu est de conserver « l'aspect boisé » sur les parcelles identifiées et de préserver leur aspect paysager. Il est alors question de conserver l'esprit de trame de respiration de ces espaces. L'entretien de ces espaces (coupes, reboisements, plantation de nouvelles essences...) doit être assuré pour faciliter la pérennisation de ces lieux.

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

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme stipule que (Modifié par la Loi n°2016-1087 du 8 août 2016 – art.81) : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* ». A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments de paysage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent Titre VIII est l'objet.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou éléments de paysages concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations particulières et les prescriptions qui s'y rattachent, dans le présent Titre VII.

A Malemort du Comtat, l'élément identifié est :

- La Nesque qui est un corridor aquatique. Celui-ci est identifié sur les documents graphiques par des lignes en pointillés bleus.

Concernant le corridor aquatique, il devra être protégé autant que possible. Les constructions devront ainsi respecter un recul obligatoire de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs de ce corridor aquatique identifié sur le document graphique. De plus, les travaux ou interventions de nature à engendrer des incidences sur ce corridors aquatique ou à modifier leur profil hydro-morphologique sont interdits. D'une manière générale, les travaux sur le lit du cours d'eau identifié doivent être réduits au strict nécessaire (busage, remaniement du lit, etc.) afin de ne pas altérer le fonctionnement naturel du cours d'eau.

La végétation existante sur les berges doit être préservée. Des coupes et abattages « légers » sont autorisés en marge des linéaires boisés mais ne doivent pas remettre en cause leur intégrité. En cas de nouvelle plantation, les essences arbustives et arborescentes locales seront privilégiées.

LEXIQUE

Ce lexique a vocation à être annexé au règlement des PLU ; Une vigilance particulière sera portée sur la cohérence des termes utilisés dans la rédaction du règlement et leur définition donnée dans ce lexique

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

Acrotère

L'acrotère est un muret ou une structure verticale situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade.

Affouillement et exhaussement de sol

Modification du niveau du sol naturel par déblai (creusement) ou remblai (surélévation du sol).

Rappel de la réglementation :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, d'affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Le règlement du PLU limite, autorise ou non, les affouillements et exhaussements de sol en fonction des zonages.

Alignement

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Cette notion permet notamment de définir l'implantation des clôtures et des constructions par rapport au domaine public.

Annexe

Il s'agit d'une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieure à la construction principale, située sur le même terrain que la construction principale. Elle apporte un complément aux fonctionnalités de celle-ci, sans toutefois être affectée à l'usage d'habitation. Elle répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Elle peut être affectée à l'usage d'abris bois, abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, locaux poubelles, etc... (Liste non exhaustive),
- Ne pas être un second logement,
- Être accolée ou située à proximité immédiate de la construction principale.

Un bâtiment relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige est un arbre dont le tronc mesure :

- à la plantation au moins 1,8 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.
- A maturité au moins 4 mètres de haut et 40 centimètre de circonférence à 1,5 mètre du sol

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles sont des bâtiments destinés aux exploitations agricoles. Ils sont conçus pour répondre aux besoins des agriculteurs ou éleveurs et des activités qu'ils exercent. Les bâtiments agricoles doivent être nécessaires à une exploitation agricole en activité et doivent être adaptés aux diverses tâches qui s'y rapportent.

Camping caravaning

Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs (piscine, sanitaires – mais aussi : salle de jeux, épicerie si le PLU les autorise). Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'élit pas domicile.

Carrière

Lieu d'extraction de matériaux du sol et du sous-sol (pierre, roche, sable).

Changement de destination

Modification de la destination d'une construction, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Chambres d'hôtes

Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées, situées chez l'habitant. Le loueur de chambres d'hôtes est soumis à des limites de capacité : il ne peut louer plus de 5 chambres par habitation, ni accueillir plus de 15 personnes.

Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade, végétalisée ou non...). On peut distinguer les clôtures implantées en limite d'une voie ou emprise publique et les clôtures qui séparent deux propriétés privées, implantées en limite séparatives.

La clôture peut parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire ou usager de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le CES fixe la surface maximale que peut occuper une, ou plusieurs construction(s) par rapport à la superficie du terrain classé en zone constructible.

La surface maximale des constructions qui peut être réalisée se calcule de la manière suivante = Surface du terrain x CES

Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Les constructions visées par le présent règlement sont celles, même sans fondation, définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme. Deux bâtiments reliés par des surfaces de garages constituent deux constructions groupées.

Cf. définition « destination des constructions »

Construction légalement édifiée – Existence légale des constructions – constructions existantes

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive si cette construction a été édifiée après la loi du 15 juin 1943.

Si la construction date d'avant 1943 il est nécessaire de démontrer son existence à cette date (acte de propriété ou autre document antérieur à 1943).

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Destination des constructions

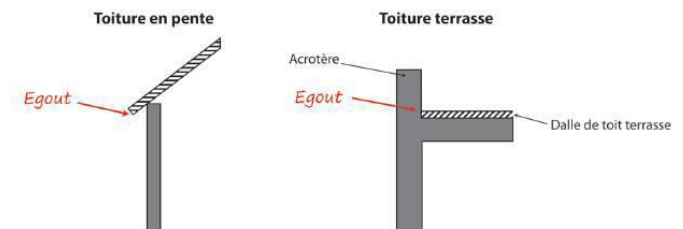
La liste des destinations et sous destination qui peuvent être réglementées est fixée par le code de l'urbanisme :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation ;
- commerce et activités de service ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir les mêmes destinations et sous-destinations que le local principal.

Égout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent des eaux de pluie. La ligne d'égout correspond dans la plupart des cas à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.



Éléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages fonctionnels, structurels ou décoratifs en saillie des façades et des toitures, tels que notamment portiques, auvents, bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, marquises... ne créant pas de surface d'emprise au sol.

Éléments de paysage ou écologiques

Il s'agit des éléments de paysage et écologiques identifiés et localisés sur les documents graphiques du PLU au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou écologique, et faisant l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ils comprennent notamment des espaces paysagers ou d'intérêt écologique à protéger ou à valoriser (jardins, espaces cultivés, espaces boisés ou zones humides par exemple), des continuités écologiques à préserver ou des linéaires à protéger (haies, ripisylves, alignements d'arbre, murets, canaux) ...

Ces éléments repérés aux documents graphiques sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Emplacement réservé (ER)

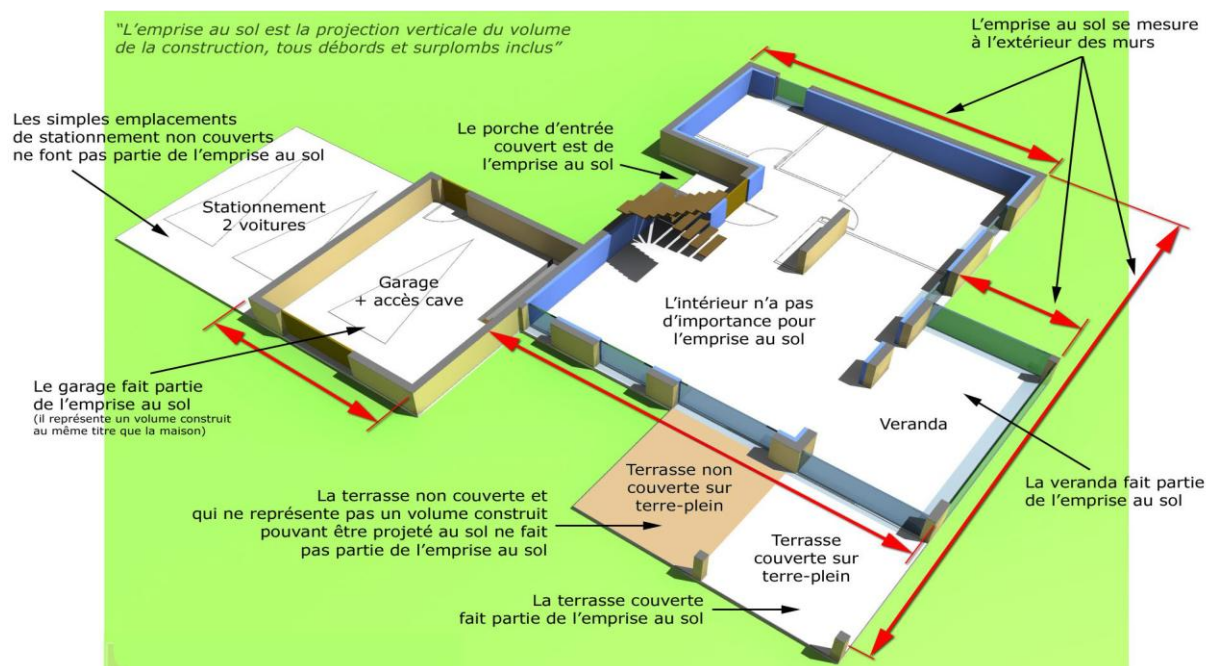
Servitude établie par le règlement du PLU réservant des terrains à élargissement ou création de voies publiques, aux équipements publics et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts, espaces nécessaires aux continuités écologiques, dont les bénéficiaires sont les collectivités. Ces emplacements réservés sont instaurés aussi en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface représentant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont pas pris en compte :

- les balcons, loggias, dont la profondeur est au plus égale à 0,80 mètre, les éléments de modénature, les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniche, bandeaux, encadrements de fenêtres, marquises) dont la profondeur est au plus égale à 0,40 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- les terrasses, les plages de piscines imperméabilisées, à la condition qu'elles soient créées à moins de 0,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;
- les piscines, y compris les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1.80m ;
- les ombrières photovoltaïques réalisés pour couvrir les aires de stationnement ou les dispositifs d'ombrage, qu'ils couvrent ou non une aire de stationnement ;



Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques ni d'équipement public : notamment les places et placettes, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, ... ainsi que les emplacements réservés nécessaires.

Entrée charretière

L'accès au terrain à bâtir doit se faire par l'intermédiaire d'un espace non clos, permettant le stationnement de véhicules au droit du portail. L'entrée charretière doit être de dimensions minimum 5X5 m.

Espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques du PLU, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Toute taille, coupe ou abattage devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Espace végétalisé – espaces verts

Les espaces verts correspondent aux espaces verts de pleine terre (cf définition ci-dessous) mais aussi aux dalles et toitures végétalisées. A ce titre, ils s'intègrent dans les calculs du coefficient de biotope.

Ils doivent être traités selon une composition paysagère adaptée et respectueuse du site et de son environnement précisé dans le règlement de chaque zone. *L'utilisation d'essences végétales diversifiées, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau est demandé.*

Espace vert de pleine terre- surface de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace correspondant au substrat naturel, libre non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales vers la nappe phréatique. Le passage des réseaux (électricité, eaux usées et potable...) est admis (cf. définition « pleine terre »). ou des conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention dès lors qu'ils n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

Les evergreen et aires de stationnement alvéolées ne sont pas comptabilisés dans la surface d'espaces verts de pleine terre.

Les surfaces de pleine terre, non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet correspondent à une emprise minimale qui ne peut être réduite.

Les accès voitures et places de stationnement, même non imperméabilisés, ne peuvent être comptabilisés dans les surfaces de pleine terre. **Dans les espaces de pleine terre, la continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée. Les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre.**

Au moins la moitié de la surface totale en pleine terre du terrain d'assiette du projet doit être réalisée d'un seul tenant.

Toutefois, alors même qu'ils ne sont pas comptabilisés dans la surface de pleine terre, les cheminements piétons ne sont pas considérés comme constituant une interruption dudit tenant, dès lors qu'ils sont réalisés avec des matériaux assurant la perméabilité de leur emprise.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Ces travaux génèrent une augmentation de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol de celle-ci. L'extension doit être attenante par un mur ou une partie de mur en commun d'au moins 2mètres de long.

Extension ou surélévation d'une construction existante sans aggravation de la non-conformité (voir schémas suivants)

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation édictées par le présent règlement (recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privée) ou retrait par rapport aux limites latérales insuffisantes) des extensions ou surélévations sont autorisées à condition de ne pas réduire davantage la distance minimale de recul ou de retrait. Dans tous les cas, ces extensions ou surélévations doivent rester « mesurées » en une ou plusieurs fois (sans dépasser 30 % de la longueur existante ne respectant pas la règle). La longueur de référence est celle existante au jour d'approbation du PLU.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble des faces verticales en élévation d'un bâtiment (exclusion des soubassements et parties enterrées non visibles et hors toiture). Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées murs pignons).

Le terme façade principale s'entend ici comme celle sur laquelle donnent les pièces de vie principales, comportant généralement l'entrée ou non. Elle dispose généralement de la plus grande longueur (les façades les moins longues étant en général les pignons) et bénéficie de la meilleure orientation (si possible sud).

Les façades intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade d'un terrain

La façade d'un terrain est constituée par son linéaire situé sur l'emprise publique ou la voie.

Faîtage

Le faîtage est l'ouvrage qui permet de joindre le faîte d'un bâtiment constitué de la ligne de rencontre supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la construction, hors superstructure en toiture (antenne, cheminée...).

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitation Légère de Loisirs

Rappel réglementaire :

Sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (Article R111-37 du code de l'urbanisme). Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées : dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ; Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ; Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du [code du tourisme](#) ; Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager,

par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. (R111-38 du code de l'urbanisme)

Haie antidérive

Il s'agit d'une haie arbustive et/ou arborée mise en place de manière continue entre une parcelle agricole traitée et la parcelle objet de l'opération (extension, annexes, etc.) pour limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation. L'efficacité de la haie nécessite que :

- Sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie phytopharmaceutique,
- Sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications,
- Son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation soit effective,
- Sa largeur et sa semi-perméabilité permette de filtrer le maximum de dérive sans la détourner totalement.

Hauteur des constructions

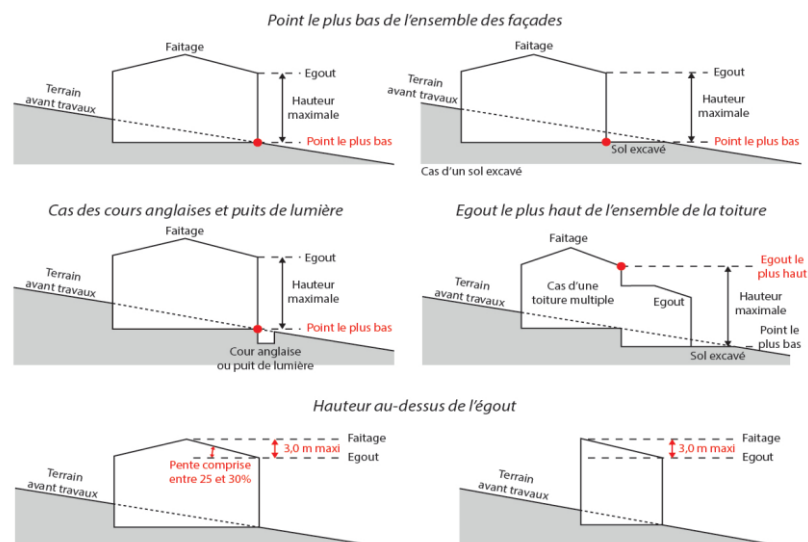
La hauteur maximale d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part, le point le plus bas de la limite du terrain naturel (sauf dispositions particulières spécifiées dans le règlement de la zone concernée) et d'autre part :

- Jusqu'au niveau de l'égout et du faîtage pour les façades surmontées d'une toiture en pente (pente supérieure à 10%) ;
- Jusqu'au nu supérieur de la dalle de couverture pour les façades d'une toiture-terrasse (pente inférieure à 10%).

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- Les éléments techniques en superstructure tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, auvents, brise-soleil, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, ...),
- Les ouvrages techniques en superstructure concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain (jardins sur les toits, serre, ...) ou pour assurer la défense extérieure contre l'incendie (DECI) ;
- Les éléments de décors architecturaux et les garde-corps de terrasse.



Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent, quelles que soient les caractéristiques de ces propriétés, dès lors qu'il ne s'agit pas de voies ou d'emprises publiques.

Logement collectif

Bâtiment dans lequel sont superposés plus de 2 logements distincts desservis par une entrée commune.

Logement locatif social

Un logement social est un logement financé par des subventions et des prêts privilégiés dans le cadre d'une convention avec l'État, loué pour un prix modéré à des personnes ayant des revenus modestes ou moyens.

Lotissement :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Opération d'ensemble/ aménagement d'ensemble

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation d'une zone, d'une parcelle ou d'un ensemble foncier défini au PLU (notamment via les orientations d'aménagement) doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière. L'aménagement d'ensemble peut être étudié dans le cas d'un permis de construire groupé, d'un permis d'aménager pour lotissement, etc.

Piscines

Pour l'application du présent règlement, les piscines sont considérées comme des annexes à une construction. La mention "piscine" recouvre le bassin lui-même mais aussi sa plage associée ainsi que la clôture ou autre dispositif de protection. Ces éléments sont donc également autorisés quand une piscine l'est.

Profondeur des constructions

La profondeur des constructions se mesure entre tout point de la façade orientée sur voie ou emprise publique et le point de la façade arrière qui lui est opposé. Ne sont pas compris les prolongements extérieurs (balcons, loggias et autre débordements). Les liaisons fonctionnelles entre deux bâtiments ne sont pas prises en compte dans le calcul de la profondeur.

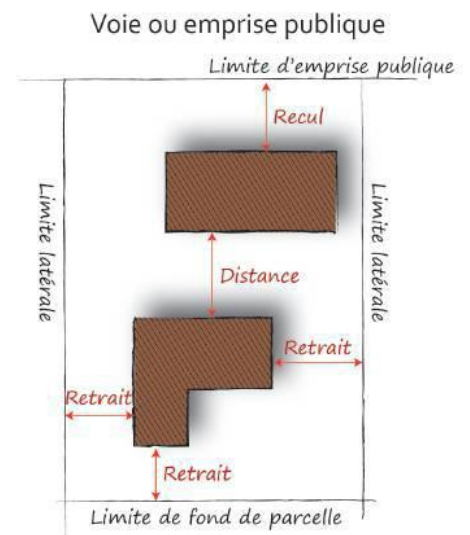
Recul et retrait

Le recul est la distance, mesurée horizontalement entre tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche, selon le cas :

- de la limite d'emprise publique ou voie,
- de la ligne d'implantation (axe précisément défini sur la partie graphique du règlement).

La marge de recul correspond au retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Le retrait est la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux correspondant à la projection verticale d'une limite séparative, qui sont situés à la même altimétrie.



Pour le calcul du recul et du retrait, ne sont pas pris en compte :

- les éléments architecturaux (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres, marquises, balcons en saillies, loggia, ...), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment (hors ouvrage technique accessoire ou élément architectural).

Résidence mobile de loisirs

Rappel réglementaire :

Sont considérées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. (article R111-41 du code de l'urbanisme). Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que : Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ; Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ; Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. (R111-42 du Code de l'urbanisme)

Restructuration

Travaux de réorganisation d'un bâtiment existant par la modification de son cloisonnement, de ses distributions ou de son enveloppe sans impact sur la structure porteuse du bâti.

Saillie

Tout élément en débordement de la façade ou de la toiture et sans appui au sol.

Servitudes

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

En toutes hypothèses, les occupations et utilisations éventuellement interdites ou admises sous conditions par l'application d'une servitude d'utilité publique se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises par les servitudes n'ont pas de portée générale et ne le seront que pour autant qu'elles ne sont pas interdites par le règlement de la zone du PLU dans laquelle elles s'insèrent.

En-dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées par le PLU, il existe d'autres servitudes grevant les terrains, notamment :

- d'une part, les servitudes légales (code civil) ou conventionnelles,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable ...).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Les servitudes d'Utilité Publiques figurent en annexe du PLU. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

Sol naturel

Il s'agit de l'état général de la surface du terrain existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis, avant affouillement ou exhaussement du sol.

Stationnement – Modalité de partage

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions. L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnements sur les voies et espaces ouverts à tous types de circulation publique.

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour une place de stationnement adaptée aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal. Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

- Place de stationnement visiteur

Une place visiteur est une place de stationnement qui n'est pas privée mais destinée à l'accueil des visiteurs. Elle a donc un caractère collectif et correspond à une place de stationnement commun.

- Foisonnement des stationnements

Le foisonnement des stationnements permet une réduction du nombre de places de stationnement à réaliser en cas d'opération mixte comportant plusieurs destinations sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement (exemple : les places foisonnées peuvent servir indifféremment aux usagers de bureaux et aux résidents des logements).

- Dispositif partagé des stationnements

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

Surélévation

Extensions ou travaux réalisés sur une construction existante augmentant sa hauteur.

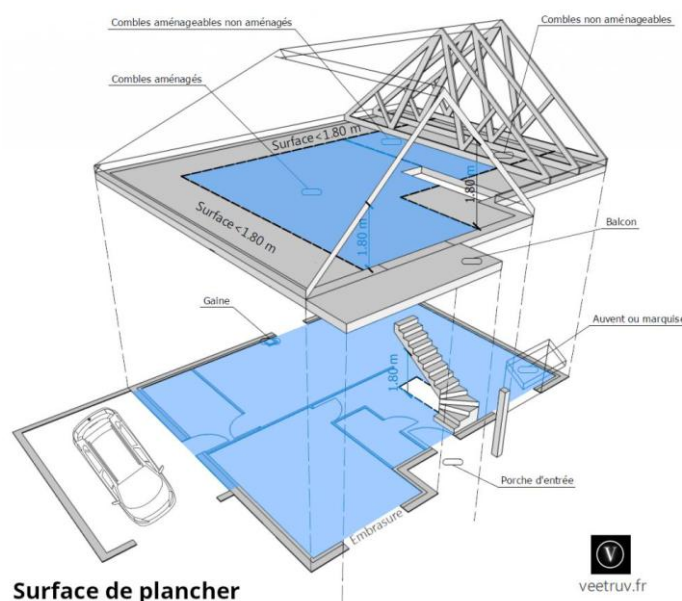
Surface de plancher (SP)

La surface de plancher de la construction (art. R111-22 du CU) est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des murs de façades du bâtiment.

Peuvent être déduites :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- les 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 ;
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 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



Surface de pleine terre (titre manquant)

Les surfaces de pleine terre, non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet correspondent à une emprise minimale qui ne peut être réduite. Les accès voitures et places de stationnement, même non imperméabilisés (dalles en evergreen ou autres), ne peuvent être comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts de pleine terre.

L'emprise des accès, terrasses, piscines, places de stationnement, etc. ne peut justifier la réduction de l'emprise au sol des espaces de pleine terre.

Surface aménagée

La surface aménagée est la partie du terrain d'assiette du projet hors espaces verts de pleine terre intégrant par exemple les cheminements pour accéder aux constructions, les aires de stationnement des véhicules...

Elle n'intègre pas les surfaces d'emprise au sol.

Toit plat - Toit terrasse

Un toit plat est un toit dont l'inclinaison de la charpente se situe entre 2 et 5%. Le minimum de 2% est nécessaire à l'évacuation des eaux de pluie. Le toit non accessible peut être végétalisé (obligatoire dans certains cas), recevoir des panneaux photovoltaïques... Un toit terrasse est un toit plat accessible permettant la création d'un espace de vie.

Trame verte et bleue - TVB

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques permettant d'assurer la fonctionnalité écologique du territoire.

La TVB est composée des :

Réservoirs de biodiversité : espaces où les espèces peuvent accomplir tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, repos, reproduction...) ;

Corridors écologiques : espaces assurant des connexions entre les réservoirs de biodiversité et permettant le déplacement des espèces ;

Sous-trames écologiques : les grands milieux, les espaces de vie qui sont représentatifs du territoire. Cela permet d'identifier les principaux milieux qui accueillent des cortèges d'espèces typiques.

Unité foncière

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, non séparé par une voie publique. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

Villa semi-groupée / Villa mitoyenne / Logement individuel semi-groupé :

Ce type de logement s'entend comme une maison (y compris annexe) contiguë à une autre ou située entre deux bâtiments. Les deux villas peuvent être accolées l'une à l'autre ou être mitoyenne via des garages accolés l'un à l'autre.

Voie

Les voies existantes, ou à modifier, ou à créer visent notamment la desserte des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

Les dispositions du présent règlement concernant les conditions de desserte des terrains s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...), y compris les emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies. Toutefois les chemins piétonniers présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

La voie publique ou privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

En plus des voies publiques, il s'agit des voies privées ouvertes à la circulation pour leurs riverains ou ayants droit qui sont propriétaires ou usagers de leur assiette, dès lors que la voie dessert plus de deux propriétés.