

**Commune de  
UCHAUX**

# **Plan Local d'Urbanisme**

**3a – Règlement** (*Pièce écrite*)

Intégrant les évolutions suivantes :

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| <b>Modification n°1</b> | <b>29/09/2021</b> |
|-------------------------|-------------------|

| <b>PRESCRIPTION DE LA<br/>REVISION</b> | <b>ARRET DU PROJET<br/>DE REVISION</b> | <b>APPROBATION</b> |
|--|--|--------------------|
| <b>03/04/2015</b>                      | <b>03/07/2015</b>                      | <b>17/06/2016</b>  |



*Claude BARNERON    Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.*

# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>                                       | <b>4</b>  |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES .....</b>        | <b>9</b>  |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES .....</b>                 | <b>14</b> |
| ZONE UA .....  | 15        |
| ZONE UC .....  | 21        |
| ZONE UX .....  | 28        |
| ZONE UZ .....  | 33        |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER .....</b>               | <b>38</b> |
| ZONE AU <sub>b</sub> .....   | 39        |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>                  | <b>46</b> |
| ZONE A.....  | 47        |
| <b>TITRE VI - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....</b> | <b>53</b> |
| ZONE N.....  | 54        |
| <b>TITRE VII – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....</b>                        | <b>59</b> |
| Article 11 commun à l'ensemble des zones .....                                     | 60        |

# NOTICE D'UTILISATION

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

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

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

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

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Le titre II expose les prescriptions spéciales liées aux risques naturels.

Les titres III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) ont été regroupées sous le titre VII.

## **COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?**

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

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) et l'article 11 commun (titre VII) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur les pièces graphiques du règlement (plans 1 ou 2 et 3 et 4) et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UA1, UA2a, UA2, UC, UCc, UX, UZ, AUb, AUbt, A, Aa, Ae, et N) et la repérer par rapport au plan de zonage du Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt (annexé au PLU).
- 3 Consulter les dispositions relatives aux risques (titre II) si la parcelle est située dans un secteur de risques ;
- 4 Rechercher dans le règlement (titre III à VI) les dispositions relatives aux zones :
  - UA pour UA, UA1, UA2, UA2a
  - UC pour UC et UCc,
  - UX pour UX,
  - UZ pour UZ,
  - AUb pour AUb et AUbt,
  - A pour A, Aa et Ae,
  - N pour N.

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

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 2, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

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

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- ~~**Article 5** : Caractéristiques des terrains – supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014~~
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- ~~**Article 14** : Coefficient d'Occupation des Sols (COS) – supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014~~
- Article 15** : Performances énergétiques des constructions.
- Article 16** : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés. Seuls les articles 6 et 7 doivent obligatoirement être réglementés.

- 6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- Les documents graphiques du règlement lesquels mentionnent les secteurs de risques et d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ...
- Le Plan de Prévention des Risques figurant en annexe pour connaître les contraintes imposées par les risques connus sur le territoire communal.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent des principes et orientations à respecter en termes de compatibilité .
- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

# **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L.123-1, L.123-1-5 et R.123-4 à R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

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

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune d'**UCHAUX**.

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

---

- 1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

*Article R 111-2* refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

*Article R 111-4* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*Article R 111-15* prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*Article R 111-21* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

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

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

### 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ”: peuvent être classés en zone U 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.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” peuvent être classés en zone AU les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” : peuvent être classés en zone A les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones de richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” : peuvent être classés en zone N les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

---

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

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerce,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'entrepôt,
  - d'annexes,
  - de piscines,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - golf,
  - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
  - parcs d'attractions,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - les aires d'accueil des gens du voyage,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
  - les démolitions,
  - les coupes et abattages d'arbres,
  - les défrichements,

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

## **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

## **6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

---

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans certains des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

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



---

## 7 - RAPPELS

---

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 421-3 et suivants et R.421-26 à 29 du Code de l'Urbanisme), sauf dans le périmètre de protection de monument historique ou de site inscrit ou classé et pour les éléments ou secteurs protégés dans le PLU au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

---

## 8 - Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

---

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies de moindre importance.

## **TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES**

## 1 – RISQUES NATURELS INONDATION DU BASSIN VERSANT DE L'AYGUES, DE LA MEYNE ET DU RIEU

Un P.P.R.N. Inondation lié au bassin de l'Aygues de la Maine et du Rieu est en cours d'élaboration. Il a été soumis à enquête publique début 2011.

Les documents graphiques du P.L.U. (planche 3b4) mentionnent les différents secteurs de risques sous forme de trames soumises aux prescriptions suivantes, qui s'appliquent, **en plus** du règlement de chaque zone du P.L.U.

Une fois approuvé par arrêté préfectoral, le PPRI de l'Aygues s'imposera au titre des servitudes d'utilité publique.

Cependant, dans l'attente de l'approbation du PPRI de l'Aygues, il sera fait application, au titre du règlement du PLU, des dispositions suivantes dans les zones à risque identifiées dans le document graphique référencé « 3 b 4 plan des risques » :

Peuvent être autorisés en zone de risque inondation les occupations et utilisations du sol suivantes :

**- dans la zone rouge** (concerne les zones A et N)

- l'extension par surélévation des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas : création de nouveau logement, augmentation de l'emprise au sol, augmentation de population ni de la vulnérabilité des biens exposés au risque ;
- les planchers habitables créés seront situés 2,50 m au-dessus du terrain naturel ;
- l'aménagement, l'extension de hangars liés et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions et à condition qu'il n'y ait pas création de logement, ni augmentation de population ni des biens exposés.

**- dans la zone verte** (concerne les zones UA, UC, AUb, A, et N)

- les planchers habitables créés seront situés 0,70 m au-dessus du terrain naturel.
- Un recul de 20 m vis-à-vis de l'axe des vallats est imposé à toute construction.

Ces dispositions cesseront de s'appliquer dès l'approbation du PPRI de l'Aygues dont le règlement s'imposera de fait en tant que servitude d'utilité publique.

Une fois le PPR Inondation approuvé, dans les secteurs de risques, le règlement du P.P.R.N. Inondation s'appliquera **en plus** de celui du P.L.U.

## 2 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INCENDIE DE FORÊT DU MASSIF D'UCHAUX

Le P.P.R. Incendie de Forêt du massif d'Uchaux a été adopté par arrêté interdépartemental du 30 septembre 2011 et du 10 octobre 2011 par les préfets de la Drôme et de Vaucluse. Il s'impose à la Commune d'UCHAUX au titre des servitudes d'utilité publique et est joint en annexe au présent P.L.U.

Il faut se reporter au document du P.P.R.I.F. lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans ces secteurs de risques, le règlement du P.P.R.I.F. s'applique **en plus** de celui du P.L.U.

À titre d'information, les secteurs concernés par le risque sont reportés dans les documents graphiques du PLU sur la planche référencée « 3 b 4 plan des risques ».

## 2 bis– DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI)

Nonobstant les dispositions spécifiques liées au PPRIF du Massif d'Uchaux, l'ensemble du territoire de la commune devra être défendu selon les critères suivants :

en zone U et AU la DECI doit être assurée par un poteau incendie ou une bouche d'incendie assurant un débit de 60 m<sup>3</sup>/heure pendant 2 heures et implanté à 150 mètres maximum.

Pour les constructions isolées, en l'absence de DECI existante et s'il y a impossibilité de la réaliser, une citerne de 30 m<sup>3</sup> sera implantée à moins de 50 m d'un projet isolé ou une citerne de 120 m<sup>3</sup> pour 5 constructions.

## 3 – ZONES DE DANGER LIÉES AU PIPELINE

La commune d'UCHAUX est concernée par 1 canalisation de transport de matières dangereuses :

- le **pipeline Méditerranée Rhône** géré par la Société du Pipeline Méditerranée-Rhône- Direction de l'exploitation-38200 VILLETTE DE VIENNE, qui est implanté sur les communes de Rochegude et Lagarde-Paréol et qui longe la limite Nord-Est du territoire communal.

Ces canalisations génèrent des zones de dangers graves et très graves pour la vie humaine.

**Dans ces zones de dangers s'appliquent les prescriptions suivantes :**

- Dans la zone des dangers significatifs, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie ;
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les distances à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation sont les suivantes :

- Pour le **pipeline Méditerranée Rhône** :

Distance en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation

| Branche | Type d'environnement   | IRE<br>(Zone des dangers significatifs) | PEL<br>(Zone des dangers graves) | ELS<br>(Zone des dangers très graves) | IRE PC<br>(Zone des dangers significatifs)          | PEL PC<br>(Zone des dangers graves) | ELS PC<br>(Zone des dangers très graves) |
|---------|--|---|----------------------------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|--|
|         |  |   |                                  |                                       | Après mise en place d'une protection complémentaire |                                     |  |
| B1      | Implantation en zone rurale<br>Cas général                               | 320                                     | 310                              | 210                                   | 60  | 50                                  | 45                                       |
|         | Implantation en zone rurale<br>Cas particulier (forêt, vallée encaissée) | 390                                     | 310                              | 210                                   | 85  | 50                                  | 45                                       |
|         | Implantation en zone urbaine   | 300                                     | 240                              | 210                                   | 75  | 50                                  | 45                                       |

---

## 4 – RISQUE SISMIQUE

---

La commune d'UCHAUX est située en zone de sismicité 3 (modérée) selon le décret du 22 octobre 2010.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

---

## 5 – AUTRES RISQUES

---

### 5.1 – Risques de mouvements de terrains

La commune d'UCHAUX est concernée par le risque mouvement de terrain. Deux zones d'instabilité potentielle sont répertoriées par l'Atlas des risques naturels du C.E.T.E. Ces zones, présentent un risque d'éboulement lié à la présence d'un escarpement rocheux susceptible d'alimenter les versants en chutes d'éléments rocheux de toute taille.

La première est une grande zone qui s'étire au sud du massif de la Roquette, le long de l'escarpement de la Ranjarde. La seconde, beaucoup plus petite concerne l'escarpement de Roquecourbe entre le hameau de la Galle et le Moulinas.

Aucune disposition particulière liée à ce risque n'est prescrite par le règlement dans la mesure où les secteurs concernés sont classés en zone naturelle inconstructible du PLU.

### 5.2 – Risques de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, susceptible de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Pour la commune d'Uchaux, il s'agit d'un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

Dans les secteurs concernés, il est fortement conseillé, en préalable à tout projet de construction, de réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'étude spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions adaptées.

---

## 6 – PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT AÉRODROME ORANGE CARITAT

---

Le P.E.B. de l'aérodrome Orange Caritat a été approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 1985. Il figure en annexe au présent P.L.U.

Il faut se reporter au document du P.E.B. lui-même pour disposer des périmètres des zones de bruit A, B et C. **Le territoire d'UCHAUX n'est concerné que par la zone C du P.E.B.**

**Dans les zones de bruit ainsi délimitées s'appliquent les prescriptions suivantes en plus du règlement du P.L.U. :**

▪ **Dans les secteurs concernés par la zone C du P.E.B**

a) Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les opérations groupées (lotissements et associations foncières) visant à l'implantation de constructions à usage d'habitation,
- les immeubles collectifs,
- la rénovation, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes entraînant un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants,

b) Sont soumises à condition les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les maisons d'habitation individuelles non groupées sont admises à condition d'être situés dans des secteurs urbanisés et desservis par des équipements publics et sous réserve de n'entraîner qu'un faible accroissement de la population,
- les opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain permettant le renouvellement des quartiers existants à condition qu'elles n'entraînent pas une augmentation de la population,
- les opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition à condition qu'elles n'entraînent pas une augmentation de la population, que des normes d'isolation phonique soient fixées par l'autorité administrative et que le coût d'isolation soit à la charge du constructeur.

▪ **En outre, dans les secteurs concernés par les zones B ou C du P.E.B**

Sont soumises à condition les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les constructions autres que celles destinées à l'habitation, notamment celles à usage commercial ou de bureau, peuvent être admises si elles sont compatibles avec une utilisation rationnelle des terrains et infrastructures situées autour de l'aérodrome et qu'elles ne risquent pas d'entraîner, dans l'immédiat ou à terme, l'implantation d'une population permanente,
- les équipements publics de superstructure, à condition qu'ils soient indispensables aux populations existantes ou à l'activité aéronautique et qu'ils ne puissent trouver ailleurs une localisation mieux appropriée. Ils ne doivent en aucun cas être dimensionnés de telle sorte qu'ils induisent ou imposent un apport d'habitants nouveaux.

## **TITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE UA**

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> |
|------------------------------------|

**Zone urbaine qui correspond aux hameaux anciens et aux zones urbaines de densité importante. Elle a une vocation d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat.**

Elle comporte trois sous-secteurs particuliers :

- **UA1** où la hauteur des constructions est limitée ;
- **UA2** relevant de l'assainissement autonome ;
- **UA2a** relevant de l'assainissement autonome et réservé aux aménagements touristiques.

**La zone UA est en partie concernée :**

- **par le Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux.**  
Dans les secteurs concernés **se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF** (en annexe au présent P.L.U.), **dont les dispositions s'appliquent en plus du règlement de la zone.**

- **par des secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone**

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

---

### **ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

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

- les garages collectifs de caravanes et de camping car ;
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions industrielles, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les entrepôts commerciaux ;
- les constructions agricoles destinées à l'élevage.

En outre, dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, les caves et sous-sols sont interdits.



## **ARTICLE UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de celles de l'article 11.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions artisanales et de commerce à condition de ne pas présenter de nuisances visuelles, sonores ou olfactives pour l'habitat ;

Les constructions agricoles, à caractère touristique ou hôtelier développées de façon annexe à une exploitation déjà présente sur la zone : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, caveaux viticoles et points de vente de produits régionaux ;

L'extension des constructions agricoles existantes à conditions qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

L'entretien, la restauration et la mise en valeur (sans changement de destination) des éléments de patrimoine à préserver au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir. Toute intervention sur ces éléments de patrimoine doit respecter leurs caractéristiques architecturales.

**Dans le secteur UA2a**, seuls sont admis les aménagements touristiques et leurs annexes, à l'exception de toute création de nouvelles unités d'hébergement.

### **Secteurs concernés par le PPR Incendie de forêt :**

Le règlement du PPR Incendie de forêt (figurant en annexe au PLU) s'applique en plus de celui de la zone.

### **Secteurs de risques inondation :**

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions figurant au chapitre 1 du titre II du présent règlement.

## **ARTICLE UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 6 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voiries :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour.

#### **ARTICLE UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et de réalisation d'un assainissement individuel**

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

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

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, **sauf dans les secteurs UA2 et UA2a.**

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement présent au droit du terrain.

Dans les **secteurs UA2 et UA2a**, Toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement. La parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place de ce dispositif d'assainissement non collectif.

- Eaux pluviales : les eaux de ruissellement générées par les aménagements et constructions réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être gérées sur le terrain d'assiette par un dispositif adapté à la configuration et la nature du terrain (infiltration et/ou rétention).

**Energies et communications :**

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.  
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé, posé en façade.

**Téléphone – Réseaux câblés :**

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

**Télédiffusion :**

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

**ARTICLE UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent s'implanter selon le bâti existant, ou à défaut à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (réserves pour la défense incendie, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement paysager et urbain est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont remplies.

**ARTICLE UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

**ARTICLE UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 : Hauteur maximale des constructions**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 9 m.

Dans le **secteur UA1** la différence d'altitude en tout point de la construction et le point situé à l'aplomb avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 8 m.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètre.

**ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au titre VII

**ARTICLE UA 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Notamment, il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

**ARTICLE UA 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

L'autorité compétente peut exiger le maintien d'espaces libres pour des raisons d'intérêt général : ancienne cour donnant sur une voie publique par exemple.

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

La mise en place de végétaux pour la réalisation de haies ou massifs devra privilégier l'utilisation d'essences non allergènes. Dans ce cadre, la plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée et une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

**ARTICLE UA 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE UA 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**ARTICLE UA 16 : Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## **ZONE UC**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine peu dense qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel.**

Elle comporte un sous-secteur particulier :

- le **secteur UCc** relevant de l'assainissement collectif, alors que le reste de la zone UC relève de l'assainissement autonome.

**La zone UC est en partie concernée :**

- **par le Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux.** Dans les secteurs concernés **se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF** (en annexe au présent P.L.U.), **dont les dispositions s'appliquent en plus du règlement de la zone.**

- **par des secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone**

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

### **ARTICLE UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes et de camping car ;
- l'aménagement de terrains de campings, caravanings et camping car ;
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les constructions industrielles, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions agricoles, sauf celles autorisées à l'article 2.

En outre, dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, les caves et sous-sols sont interdits.

## **ARTICLE UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

La reconstruction à l'identique près sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les constructions artisanales et de commerce à condition de ne pas présenter de nuisances visuelles, sonores ou olfactives pour l'habitat ;

Les constructions agricoles développées de façon annexe à une exploitation déjà présente sur la zone : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, caveaux viticoles et points de vente de produits régionaux ;

L'extension des constructions agricoles existantes à conditions qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

L'entretien, la restauration et la mise en valeur (sans changement de destination) des éléments de patrimoine à préserver au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir. Toute intervention sur ces éléments de patrimoine doit respecter leurs caractéristiques architecturales.

### **Secteurs concernés par le PPR Incendie de forêt :**

Le règlement du PPR Incendie de forêt (figurant en annexe au PLU) s'applique en plus de celui de la zone.

### **Secteurs de risques inondation :**

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions figurant au chapitre 1 du titre II du présent règlement.

## **ARTICLE UC 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 6 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### Voiries :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m.

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

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour.

## **ARTICLE UC 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et de réalisation d'un assainissement individuel**

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

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

- Eaux usées : En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement. La parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place de ce dispositif d'assainissement non collectif.

**En secteur UCc :** toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement présent au droit du terrain.

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

- Eaux pluviales : les eaux de ruissellement générées par les aménagements et constructions réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être gérées sur le terrain d'assiette par un dispositif adapté à la configuration et la nature du terrain (infiltration et/ou rétention).



**Energies et communications :**

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.  
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé, posé en façade.

**Téléphone – Réseaux câblés :**

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

**Télédiffusion :**

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

**ARTICLE UC 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

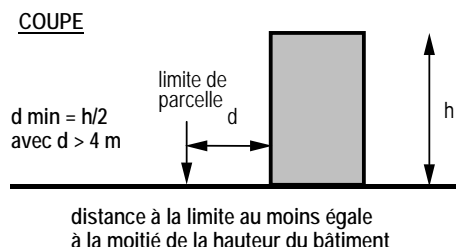
Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent s'implanter au minimum à 9 m de l'axe des voies.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (réserves pour la défense incendie, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement paysager et urbain est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont remplies.

**ARTICLE UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dans le cas d'édification d'habitat groupé, la construction en limite des propriétés privées voisines est autorisée dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur plusieurs propriétés.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

**ARTICLE UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**ARTICLE UC 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE UC 10 : Hauteur maximale des constructions**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 8 m.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètre.

**ARTICLE UC 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au titre VII

**ARTICLE UC 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Notamment, pour les Constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement.

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

**ARTICLE UC 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser ou de l'immeuble à construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). Les aires de stationnement pourront être traitées en dalles engazonnées ».

Préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure perméabilité du sol.

Le long des limites de terrain situées en bordure d'espaces agricoles, une bande plantée (arbustes ou arbres formant une haie végétale) est obligatoire.

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) **sont interdits**. Les espèces de cotoneaster « *Salicifolius flocusus* » et « *Salicifolius x Herbsfeuer* » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

|   |  |
|---|--|
| Oranger du Mexique ( <i>choisya ternata</i> )   | spirée ( <i>spirea</i> )                             |
| charmille ( <i>carpinus betulus</i> )           | grevillea ( <i>grevillea rosmannifolia</i> )         |
| fusain ( <i>euonymus alatus</i> )               | weigelia ( <i>wegelia</i> )                          |
| cornouiller ( <i>cornus alba, florida</i> )     | amelanchier ( <i>amelanchier canadensis</i> )        |
| deutzia ( <i>deutzia x</i> )                    | Buis ( <i>buxus sempervirens</i> )                   |
| seringat ( <i>philadelphus</i> )                | genêt d'Espagne ( <i>spartium junsens</i> )          |
| Rosier ( <i>rosa rugosa</i> )                   | érable de Montpellier ( <i>acer monspessulanum</i> ) |
| lilas ( <i>syringa</i> )                        | rinç-bouteilles ( <i>callistemon</i> )               |
| chêne vert ( <i>quercus ilex</i> )              | Amandier ( <i>prunus dulcis</i> )                    |
| Chêne pubescent ( <i>quercus pubescent</i> )    | Mimosa ( <i>acacia dealbata</i> )                    |
| Laurier rose ( <i>nérîum oléander</i> )         | Arbre de Judée ( <i>cercis siliquastrum</i> )        |
| Lilas des Indes ( <i>Lagerstroemia indica</i> ) | Coronille ( <i>Coronilla emerus</i> )                |
| Angélique du japon ( <i>aralia elata</i> )      | Abelia ( <i>abelia floribunda</i> )                  |

**Les installations, travaux divers et citernes**

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

**ARTICLE UC 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE UC 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**ARTICLE UC 16 : Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## **ZONE UX**

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b> |
|------------------------------------|

**Zone urbanisée à vocation d'activités économiques.**

**La zone UX est en partie concernée par :**

- **des secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone.**
- **le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome d'Orange**, figurant en annexe au PLU. **Dans les secteurs concernés s'appliquent les dispositions mentionnées au chapitre 6 du Titre II du présent règlement.**

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

### **ARTICLE UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UX2.

### **ARTICLE UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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

- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- Les constructions à usage :
  - o industriel,
  - o artisanal,
  - o commercial,
  - o d'entrepôt
- les constructions et installations y compris classées nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les logements dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher par activité.

**Secteurs de risques inondation :**

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions figurant au chapitre 1 du titre II du présent règlement.

**Secteurs concernés par le PEB de l'aérodrome d'Orange :**

Dans les secteurs concernés, doivent être respectées les dispositions figurant au chapitre 6 du titre II du présent règlement.

**ARTICLE UX 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****Accès :**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 6 m à partir de la chaussée de la voie publique.

**Voiries :**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plateforme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour.

**ARTICLE UX 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et de réalisation d'un assainissement individuel****Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**Assainissement :**

- Eaux usées : en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé. La parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place de ce dispositif d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou rivières est interdite.

- Eaux pluviales : les eaux de ruissellement générées par les aménagements et constructions réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être gérées sur le terrain d'assiette par un dispositif adapté à la configuration et la nature du terrain (infiltration et/ou rétention).

#### Energies et communications :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.  
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé, posé en façade.

#### Téléphone – Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

#### Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

### **ARTICLE UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

### **ARTICLE UX 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter en retrait de 8 m minimum par rapport à l'axe des voies communales et de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

### **ARTICLE UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur une ou plusieurs des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu, ...) et lorsque la circulation des secours est aisément assurée par ailleurs.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

**ARTICLE UX 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**ARTICLE UX 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE UX 10 : Hauteur maximale des constructions**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 m, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité (exemple : silo, centrale à béton,..).

**ARTICLE UX 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au titre VII

**ARTICLE UX 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de chaque opération projetée.

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

**ARTICLE UX 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser ou de l'immeuble à construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). Les aires de stationnement pourront être traitées en dalles engazonnées ».

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Les espèces de cotoneaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).



- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

**Les installations techniques, travaux divers et citernes**

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

**ARTICLE UX 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE UX 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**ARTICLE UX 16 : Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## **ZONE UZ**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbanisée (habitat individuel), mais insuffisamment équipée pour accueillir de nouvelles constructions. Par conséquent, la constructibilité y est limitée à l'évolution des bâtiments existants**

**La zone UZ est en partie concernée :**

- par le **Plan de prévention des risques incendie de forêt** du massif d'Uchaux. Dans les secteurs concernés se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF (en annexe au présent P.L.U.), dont les dispositions s'appliquent en plus du règlement de la zone.

---

### **ARTICLE UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes et de camping-car ;
- l'aménagement de terrains de campings, caravanings et camping-car ;
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les constructions industrielles, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions agricoles,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage artisanal, de bureau, de commerce à l'exception de celles autorisées à l'article UZ2,
- les constructions à usage d'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article UZ2.

## **ARTICLE UZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

- La reconstruction à l'identique près sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.
- L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes dans les limites suivantes :

| Surface de plancher initiale   | Extension autorisée                               |
|--------------------------------|---|
| 80 à 120 m <sup>2</sup>        | Jusqu'à 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
| 121 à 200 m <sup>2</sup>       | + 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher        |
| A partir de 121 m <sup>2</sup> | + 10% de surface de plancher                      |

- Les annexes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> et les piscines, à condition d'être implantées à proximité de l'habitation,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

### **Secteurs concernés par le PPR Incendie de forêt :**

Le règlement du PPR Incendie de forêt (figurant en annexe au PLU) s'applique en plus de celui de la zone.

## **ARTICLE UZ 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des Routes Départementales, les accès carrossables sont limités à un par propriété. Ils sont interdits quand le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès doivent intégrer un parking privatif non clos en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE UZ 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

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

- Eaux usées : En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement. La parcelle support du projet devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place de ce dispositif d'assainissement non collectif.  
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou rivières est interdite.
- Eaux pluviales : les eaux de ruissellement générées par les aménagements et constructions réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être gérées sur le terrain d'assiette par un dispositif adapté à la configuration et la nature du terrain (infiltration et/ou rétention).

#### Energies et communications :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.  
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé, posé en façade.

#### Téléphone – Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

#### Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

### **ARTICLE UZ 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

### **ARTICLE UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

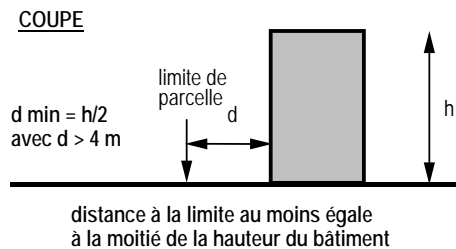
Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent s'implanter au minimum à 8 m de l'axe des voies.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (réserves pour la défense incendie, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement paysager et urbain est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont remplies.

### **ARTICLE UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Les débordements de toiture jusqu'à 0,50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

### **ARTICLE UZ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE UZ 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE UZ 10 : Hauteur maximale des constructions**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 8 m.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètre.

### **ARTICLE UZ 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au titre VII

### **ARTICLE UZ 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants doit être assuré en dehors des voies publiques, ou des chemins d'accès ou de promenade.

Notamment, pour les Constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement.

**ARTICLE UZ 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). Les aires de stationnement pourront être traitées en dalles engazonnées ».

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) **sont interdits**. Les espèces de cotoneaster « *Salicifolius flocusus* » et « *Salicifolius x Herbsfeuer* » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

**Les installations, travaux divers et citernes**

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus. En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

**ARTICLE UZ 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE UZ 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**ARTICLE UZ 16 : Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE AUb**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

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

**La zone AUb correspond aux extensions futures des hameaux de la Galle et de la Mastre et des Farjons.**

Elle comporte un sous-secteur particulier :

- le **secteur AUbt** réservé à des constructions à vocation touristique ou à vocation sanitaire ou sportive.

**La zone est concernée par des secteurs définis au titre du 4° du II de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et qui imposent un pourcentage minimum de logements définis à l'article 2 du présent règlement de la zone AUb. Ces secteurs sont délimités sur les documents graphiques du PLU.**

**La zone AUb est en partie concernée :**

- **par le Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux.** Dans les secteurs concernés **se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF** (en annexe au présent P.L.U.), **dont les dispositions s'appliquent en plus du règlement de la zone.**

- **par des secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone**

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

### **ARTICLE AUb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes et de camping car ;
- l'aménagement de terrains de campings, caravanings et camping car ;
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les constructions industrielles, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les entrepôts commerciaux,
- les constructions agricoles.

En outre, dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, les caves et sous-sols sont interdits.



**ARTICLE AUB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

**1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que leurs annexes et piscine.
- b) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

**2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

**2.1) -** Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions doivent **s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble** portant sur l'ensemble de chaque secteur AUb1 ou AUb2.
- **Dans le secteur AUbt** les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires (notamment le réseau d'assainissement collectif).
- Ces opérations d'ensemble ou de construction doivent être compatibles avec les principes présentés dans les **Orientations d'Aménagement et de programmation** (Pièce 2b du PLU).
- En outre, l'aménagement devra respecter les servitudes imposées au titre du 4° du II de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :
  - Dans les secteurs AUb Centre et Est de la Galle, les programmes de logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs et 20% de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (qui pourront être les mêmes) ;
  - En outre, dans le secteur AUb Est de la Galle, au moins 40% des logements de ce secteur devront être des logements de type maisons de village groupées ;

**2.2) -** Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

**Dans l'ensemble de la zone AUb, à l'exception du secteur AUbt :**

- Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - d'équipements d'intérêt collectif,
  - artisanal et de commerce à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;

**Dans le secteur AUBt :**

- Les constructions suivantes à condition de présenter un intérêt touristique ou une vocation sanitaire ou sportive :
  - d'hébergement hôtelier,
  - d'équipements d'intérêt collectif,
  - de bureau,
  - artisanal et de commerce à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Un logement de fonction peut en outre être autorisé, à condition qu'il soit intégré au volume du bâtiment d'activité.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;

**Secteurs concernés par le PPR Incendie de forêt :**

Le règlement du PPR Incendie de forêt (figurant en annexe au PLU) s'applique en plus de celui de la zone.

**Secteurs de risques inondation :**

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions figurant au chapitre 1 du titre II du présent règlement.

**ARTICLE AUb 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****Accès :**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 6 m à partir de la chaussée de la voie publique.

**Voiries :**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour.

**ARTICLE AUb 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et de réalisation d'un assainissement individuel****Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**Assainissement :**

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

- **Eaux usées**

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

- **Eaux pluviales :** les eaux de ruissellement générées par les aménagements et constructions réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être gérées sur le terrain d'assiette par un dispositif adapté à la configuration et la nature du terrain (infiltration et/ou rétention).

**Energies et communications :**

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé, posé en façade.

**Téléphone – Réseaux câblés :**

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

**Télédiffusion :**

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

**ARTICLE AUb 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE AUb 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées :

- par rapport aux voies communales :
  - soit à l'alignement actuel ou futur ;
  - soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur.
- par rapport aux voies départementales : en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

**ARTICLE AUb 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative en cas de bâtiments mitoyens,
- soit en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 3 mètres.

La longueur cumulée de façade(s) pouvant être implantée(s) sur une même limite séparative ne peut excéder 10 mètres linéaires.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

**ARTICLE AUb 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**ARTICLE AUb 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**ARTICLE AUb 10 : Hauteur maximale des constructions**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 9 m.

**ARTICLE AUb 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au titre VII

**ARTICLE AUb 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

Notamment, pour les Constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places par logement et 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat

**ARTICLE AUb 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser ou de l'immeuble à construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). Les aires de stationnement pourront être traitées en dalles engazonnées ».

Préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure perméabilité du sol.

Le long des limites de terrain situées en bordure d'espaces agricoles ou naturels, une bande plantée (arbustes ou arbres formant une haie végétale) est obligatoire.

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région.  
Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Les espèces de cotoneaster « Salicifolius flocus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

|  |   |
|--|---|
| Oranger du Mexique (choisya ternata)   | spirée (spirea)                             |
| charmille (carpinus betulus)           | grevillea (grevillea rosmanifolia)          |
| fusain (euonymus alatus)               | weigelia (wegelia)                          |
| cornouiller (cornus alba, florida)     | amelanchier (amelanchier canadensis)        |
| deutzia (deutzia x)                    | Buis (buxus sempervirens)                   |
| seringat (philadelphus)                | genêt d'Espagne (spartium junsens)          |
| Rosier (rosa rugosa)                   | érable de Montpellier (acer monspessulanum) |
| lilas (syringa)                        | rince-bouteilles (callistemon)              |
| chêne vert (quercus ilex)              | Amandier (prunus dulcis)                    |
| Chêne pubescent (quercus pubescent)    | Mimosa (acacia dealbata)                    |
| Laurier rose (nérium oléander)         | Arbre de Judée (cercis siliquastrum)        |
| Lilas des Indes (Lagerstroemia indica) | Coronille (Coronilla emerus)                |
| Angélique du japon (aralia elata)      | Abelia (abelia floribunda)                  |

#### **Les installations, travaux divers et citernes**

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

#### **ARTICLE AUb 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

#### **ARTICLE AUb 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

#### **ARTICLE AUb 16 : Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

## **TITRE V - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des secteurs particuliers :

- **secteur Aa** : secteur de fort potentiel viticole et d'intérêt paysager ;
- **secteur Ae** : correspondant aux activités économiques isolées implantées au sein de l'espace agricole ;

La zone A est en partie concernée :

- **par le Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux.** Dans les secteurs concernés **se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF** (en annexe au présent P.L.U.), **dont les dispositions s'appliquent en plus du règlement de la zone.**

- **par des secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone.**

- **par le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome d'Orange, figurant en annexe au PLU.** Dans les secteurs concernés **s'appliquent les dispositions mentionnées au paragraphe 6 du Titre II du présent règlement.**

- très partiellement, sur l'est du territoire communal, **par des zones de dangers liées à la canalisation de transport d'hydrocarbures** implantée sur les communes voisines de Rochegude et Lagarde Paréol : **se reporter aux prescriptions du chapitre 3 du titre II du présent règlement.**

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

#### **ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Aa**, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à une **exploitation agricole**, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité de bâtiments existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires dûment justifiées. L'**exploitation agricole** étant définie par l'article L 311-1 du code rural.



- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'**exploitation agricole**, (telle que définie ci-dessus) dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité de l'exploitation ou à proximité de bâtiments de l'exploitation existants, afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes technique ou réglementaire dûment justifiées. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal. La limite de 250 m<sup>2</sup> ne s'applique pas en cas d'aménagement sans extension de bâtiments existants.
- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs, notamment les dispositifs de rétention des eaux pluviales et dispositifs de lutte contre l'incendie, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- L'entretien, la restauration et la mise en valeur (sans changement de destination) des éléments de patrimoine à préserver au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir. Toute intervention sur ces éléments de patrimoine doit respecter leurs caractéristiques architecturales. Quand ces éléments concernent des zones humides, tous travaux susceptibles de porter atteinte à leur caractère humide sont proscrits.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- Les élevages d'animaux de compagnie à condition d'être aménagés dans des bâtiments préexistants ;
- Les constructions agro-touristiques nécessaires à une **exploitation agricole préexistante** et autorisée dans la zone, et notamment :
  - les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés dans les bâtiments de l'exploitation, ou accolés à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En cas d'impossibilité technique ou de sécurité, des annexes non accolées pourront être tolérées, sous réserve d'une implantation à proximité immédiate de ces bâtiments de l'exploitation et d'une bonne intégration dans le site.
  - les gîtes sous réserve d'être aménagés au sein des bâtiments de l'exploitation existants ou en extension.
  - Les piscines.
  - Le camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation

**Bâtiments existants :** la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les cinq ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.
- Le changement de destination vers l'habitation ou l'accueil touristique dans le volume existant des bâtiments repérés sur le document graphique au titre du 6° du II de l'article L 123-1-5, est autorisé dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où :
  - il ne compromet pas l'activité agricole environnante,
  - son alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
  - son assainissement est possible par le réseau public ou conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel,

- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
  - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques,
  - les piscines ne viennent pas altérer la qualité patrimoniale du site.
- Les travaux suivants concernant les constructions légales existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU :
- l'aménagement sans changement de destination des constructions existantes,
  - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les limites suivantes :

| Surface de plancher initiale   | Extension autorisée                               |
|--------------------------------|---|
| 80 à 120 m <sup>2</sup>        | Jusqu'à 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
| 121 à 200 m <sup>2</sup>       | + 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher        |
| A partir de 121 m <sup>2</sup> | + 10% de surface de plancher                      |

- les annexes -détachées- des habitations, à condition d'être implantées dans un rayon de 35 m de l'habitation et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface pour les constructions dont la hauteur sera limitée à 3,5 m et de 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour les piscines.

**Dans le secteur Ae**, sont en outre autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes pour un usage artisanal.

**Dans le secteur Aa**, sont seulement autorisées :

- les constructions liées aux dispositifs d'irrigation, sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> ;
- les ouvrages techniques ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, notamment les dispositifs de rétention des eaux pluviales et dispositifs de lutte contre l'incendie, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique (les éoliennes et installations photovoltaïques sont interdites).

**Secteurs concernés par le PPR Incendie de forêt :**

Le règlement du PPR Incendie de forêt (figurant en annexe au PLU) s'applique en plus de celui de la zone.

**Secteurs de risques inondation :**

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du chapitre 1 du titre II du présent règlement.

**Secteurs concernés par le PEB de l'aérodrome d'Orange :**

Dans les secteurs concernés, doivent être respectées les dispositions figurant au chapitre 6 du titre II du présent règlement.

**Zones de dangers liées à la canalisation de transport d'hydrocarbures :**

Dans ces zones :

- tout projet doit faire l'objet d'une demande de renseignements auprès du gestionnaire (Société du Pipeline Méditerranée-Rhône) et toute intervention doit donner lieu à une déclaration d'intention de commencer les travaux (DICT) en application des dispositions de l'arrêté du 16 novembre 1994 pris en application du décret du 14 octobre 1991 ;
- tout projet devra respecter les dispositions de l'arrêté du 4 août 2006 « portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produit chimique ».

**ARTICLE A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès au logement de l'exploitant sera commune à celles des bâtiments de l'exploitation.

Le long des Routes Départementales, les accès carrossables sont limités à un par propriété. Ils sont interdits quant le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès doivent intégrer un parking privatif non clos en dehors de la voie publique.

**ARTICLE A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et de réalisation d'un assainissement individuel****Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut-être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

**Eaux usées**

Toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement. La parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place de ce dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est situé à proximité du projet de construction, le raccordement gravitaire à ce réseau est obligatoire.

**Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement générées par les aménagements et constructions réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être gérées sur le terrain d'assiette par un dispositif adapté à la configuration et la nature du terrain (infiltration et/ou rétention).

**Energies et communications :**

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé, posé en façade.

**Téléphone – Réseaux câblés :**

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

**Télédiffusion**

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

**ARTICLE A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en retrait de 8 m par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

**ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 5 mètres.

**ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 : Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 : Hauteur maximale des constructions**

Dans le **secteur Aa**, la hauteur à l'égout du toit des constructions liées aux dispositifs d'irrigation est limitée à 2,5 mètres.

Dans le reste de la zone, **y compris dans le secteur Ae**, la hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant, en outre les constructions à usage artisanal ou d'habitat ne pourront excéder 9 m. L'aménagement ou l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur est admise.

La hauteur des annexes détachées des habitations est limitée à 3,5 m.

**ARTICLE A 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au titre VII.

**ARTICLE A 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

**ARTICLE A 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser ou de l'immeuble à construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). Les aires de stationnement pourront être traitées en dalles engazonnées ».

**Dispositions concernant les haies autour des constructions à usage d'habitation** (les haies agricoles, notamment, ne sont pas concernées) :

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) **sont interdits**. Les espèces de cotoneaster « *Salicifolius flocusus* » et « *Salicifolius x Herbsfeuer* » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

**Les installations techniques, hangar, travaux divers et citernes**

Des végétaux doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques et les hangars agricoles. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

**ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE A 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

**ARTICLE A 16 : Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **TITRE VI - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## **ZONE N**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone naturelle et forestière à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**La zone N est en partie concernée :**

- **par le Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux.**  
Dans les secteurs concernés **se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF** (en annexe au présent P.L.U.), **dont les dispositions s'appliquent en plus du règlement de la zone.**

- **par des secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone**

- très partiellement, sur l'est du territoire communal, **par des zones de dangers liées à la canalisation de transport d'hydrocarbures** implantée sur les communes voisines de Rochegude et Lagarde Paréol : se reporter aux prescriptions du chapitre X du titre II « Dispositions relatives aux risques et aux nuisances ».

---

### **ARTICLE N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

### **ARTICLE N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.

**Dans l'ensemble de la zone**, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs notamment les dispositifs de rétention des eaux pluviales et dispositifs de lutte contre l'incendie, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

- L'entretien, la restauration et la mise en valeur (sans changement de destination) des éléments de patrimoine à préserver au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir. Toute intervention sur ces éléments de patrimoine doit respecter leurs caractéristiques architecturales. Quand ces éléments concernent des zones humides, tous travaux susceptibles de porter atteinte à leur caractère humide sont proscrits.
- Les travaux suivants concernant les constructions légales existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU :
  - l'aménagement sans changement de destination des constructions existantes,
  - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les limites suivantes :

| Surface de plancher initiale   | Extension autorisée                               |
|--------------------------------|---|
| 80 à 120 m <sup>2</sup>        | Jusqu'à 140 m <sup>2</sup> de surface de plancher |
| 121 à 200 m <sup>2</sup>       | + 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher        |
| A partir de 121 m <sup>2</sup> | + 10% de surface de plancher                      |

- les annexes -détachées- des habitations, à condition d'être implantées dans un rayon de 35 m de l'habitation et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface pour les constructions dont la hauteur sera limitée à 3,5 m et de 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour les piscines.

#### **Secteurs concernés par le PPR Incendie de forêt :**

Le règlement du PPR Incendie de forêt (figurant en annexe au PLU) s'applique en plus de celui de la zone.

#### **Secteurs de risques inondation :**

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du chapitre 1 du titre II du présent règlement.

#### **Zones de dangers liées à la canalisation de transport d'hydrocarbures :**

Dans ces zones :

- tout projet doit faire l'objet d'une demande de renseignements auprès du gestionnaire (Société du Pipeline Méditerranée-Rhône) et toute intervention doit donner lieu à une déclaration d'intention de commencer les travaux (DICT) en application des dispositions de l'arrêté du 16 novembre 1994 pris en application du décret du 14 octobre 1991 ;
- tout projet devra respecter les dispositions de l'arrêté du 4 août 2006 « portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produit chimique ».

### **ARTICLE N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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



**ARTICLE N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et de réalisation d'un assainissement individuel****Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut-être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

**Eaux usées**

Toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement. La parcelle support du projet devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place de ce dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas où le réseau public d'assainissement est situé à proximité du projet de construction, le raccordement gravitaire à ce réseau est obligatoire.

**Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement générées par les aménagements et constructions réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être gérées sur le terrain d'assiette par un dispositif adapté à la configuration et la nature du terrain (infiltration et/ou rétention)..

**Energies et communications :**

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé, posé en façade.

**Téléphone – Réseaux câblés :**

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

**Télédiffusion**

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

**ARTICLE N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

**ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en retrait de 8 m minimum par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

#### **ARTICLE N 7 :    Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions admises doivent respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **ARTICLE N 8 :    Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 9 :    Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 :    Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne pourra excéder 9 m.

L'aménagement ou l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur est admise.

La hauteur des annexes détachées des habitations est limitée à 3,5 m.

#### **ARTICLE N 11 :    Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Se reporter au titre VII

#### **ARTICLE N 12 :    Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou des chemins d'accès ou de promenade.

#### **ARTICLE N 13 :    Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser ou de l'immeuble à construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). Les aires de stationnement pourront être traitées en dalles engazonnées ».

**Dispositions concernant les haies autour des constructions à usage d'habitation** (les haies agricoles, notamment, ne sont pas concernées) :

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Les espèces de cotoneaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

### **Les installations techniques, hangar, travaux divers et citernes**

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

### **ARTICLE N 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

### **ARTICLE N 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

### **ARTICLE N 16 : Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **TITRE VII – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

## **Article 11 commun à l'ensemble des zones**

Nota : Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux serres agricoles.

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

L'aspect extérieur des constructions et clôtures de constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, devra faire l'objet d'un traitement harmonisé à l'échelle de l'opération, sans que ce traitement soit forcément identique.

### **1 – Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

#### **a) Implantation :**

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Sauf exhaussement du sol de l'ensemble de l'unité foncière support de la construction au niveau des terrains voisins, les constructions sur butte sont interdites.

#### **b) Orientations :**

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).

#### **c) Volumes :**

Les constructions seront de conception et de formes simples. Pour les constructions à usage d'habitation, elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres. Les pans coupés sont proscrits.

### **2 - Aspect général et façades**

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, fausses pierres..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes notamment) sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.
- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.
- Les enduits de finition doivent être de couleur neutre et réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc) et être de préférence grattés ou talochés lisse.

- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...
- Les volets seront de couleur monochrome.

### 3 – Ouvertures

**Pour les constructions à usage d'habitation**, les ouvertures devront être plus hautes que larges. A l'exception des baies de passage, le rapport de la hauteur sur la largeur des ouvertures doit être supérieur ou égal à 1,35.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de conception contemporaine présentant un projet architectural de qualité.

Les huisseries extérieures en PVC et les volets roulants pourront être tolérés à condition d'une bonne intégration au projet architectural de la construction.

### 4 – Toitures

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- les pentes de toiture seront comprises entre 15 et 30 %, elles seront parallèles pour tous les volumes.
- les génoises seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles, les génoises préfabriquées sont proscrites.
- les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

#### Matériaux de couverture des constructions à usage d'habitation

Pour les toitures, seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les tuiles en terres cuites, canal ou romane, grand moule, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire, rives rondes ;

Des toitures végétalisées seront admises, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement au projet architectural d'ensemble de la construction.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Détails de couverture :

- Ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis, etc.....).
- Se référer aux pratiques et savoir-faire traditionnels et locaux.

**Pour les autres constructions (agricole, artisanal, ...) :**

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

## **5 – Annexes**

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes des habitations avec bardage bois ou en bois sont autorisées. Les annexes des habitations avec bardage métallique sont interdites ;

## **6 – Clôtures** (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires seront limitées à 1,6 mètre de hauteur par rapport au niveau du domaine « public » et seront réalisées selon deux modèles possibles :

1- Les clôtures constituées de grillage : elles seront doublées d'une haie végétale plantée en quinconce.

2- Les clôtures semi bâties : construction d'un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum qui peut être surmonté d'une serrurerie ou d'un grillage simple de couleur sombre.

Le mur bahut sera enduit de la même façon que les façades de la construction principale.

En bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les murs de clôture ne doivent en aucun cas faire barrage à l'écoulement des eaux de ruissellement ou de crues.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales variées.

En outre, sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive.

## **6 - Equipements liés aux énergies renouvelables**

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

## **5 – Ouvrages Annexes**

Le barreaudage des grilles de défense, des percements et passages et des garde-corps sera dans un plan vertical ;

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eau usée seront intégrés dans le volume du bâti et ne devront pas faire saillie sur les murs de façades ;

Les appareillages techniques (paraboles, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs de façades et seront invisibles depuis les voies et espaces publics principaux.

### Boite aux lettres, compteurs, coffrets électriques et France télécom

Ces éléments seront obligatoirement intégrés aux façades ou aux murs de clôtures implantés à l'alignement des voies. Sinon, un petit muret technique n'excédant pas 1,60 mètre de haut et 2,0 mètres de long sera réalisé pour encadrer ces éléments (intégration à prendre en compte avec d'éventuels portails).