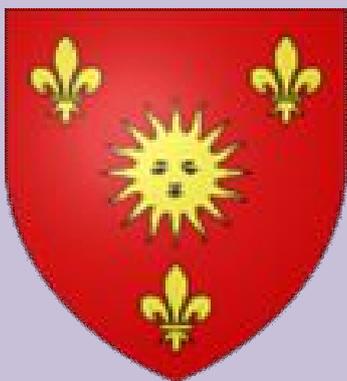


WIRABEAU

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	HABITAT&DEVELOPPEMENT DE Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission Urbanisme
X.DEFOSSEUX	Assistant d'études Urbanisme



06/03/2017

SOMMAIRE

	Pages
PREAMBULE	2
TITRE I - dispositions applicables aux zones urbaines :	5
CHAPITRE I - Zone UA	6
CHAPITRE II - Zone UB	14
CHAPITRE III - Zone UC	24
CHAPITRE IV - Zone UT	32
CHAPITRE V - Zone UEy	41
CHAPITRE VI - Zone UPstep	47
TITRE II - dispositions applicables aux zones à urbaniser :	50
CHAPITRE VII - Zone 2AU	51
TITRE III - dispositions applicables aux zones agricoles :	60
CHAPITRE VIII - Zone A	61
TITRE IV - dispositions applicables aux zones naturelles :	69
CHAPITRE IX - Zone N	70
TITRE V - dispositions applicables aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU	78
TITRE VI - dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés	80
ANNEXES	82

- PREAMBULE -

ZONES URBAINES

Les zones urbaines comprennent 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.

Les zones urbaines comprennent également les secteurs dans lesquels les équipements sont insuffisants et pour lesquels la commune s'engage à les renforcer ou les réaliser. Dans ce cas ne peuvent être classés en zone urbaine que les secteurs déjà urbanisés.

La zone UA

La zone **UA** recouvre le village ancien de la commune. Elle regroupe l'essentiel des équipements et des services ainsi que l'habitat ancien. Elle est destinée à accueillir une mixité des fonctions : constructions à usage d'habitat, hôtelier et de restauration, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de commerces et d'artisanat.

La zone UA comprend un secteur **UAf2** soumis au risque feu de forêt.

La zone UB

La zone **UB** concerne l'extension urbaine de la zone **UA**. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir les commerces, services et activités non polluantes. Elle est destinée à accueillir une mixité des fonctions : constructions à usage d'habitat, hôtelier et de restauration, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de commerce et d'artisanat.

La zone UB comprend un secteur **UBf2** soumis au risque feu de forêt.

La zone UC

Il s'agit d'une zone concernant l'extension urbaine plus éloignée, caractérisée par une vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions. Cette zone, destinée à recevoir un bâti aéré, assure la transition entre l'agglomération et les zones naturelles.

Elle comprend un secteur **UC** localisé au Nord du centre ancien, le long de la route départementale.

Elle comprend un secteur **UCb**, où des règles ont été édictées pour le maintien de l'intérêt paysager de la zone et la conservation de l'urbanisation traditionnelle.

Elle comprend un secteur **UCa**, correspondant à des secteurs en assainissement autonome.

La zone UEy

Il s'agit d'une zone destinée à permettre l'extension d'activités existantes, sans création de nouvelles.

La zone UT

La zone **UT** est une zone à vocation touristique et de loisirs. Elle comprend un secteur **UTf2** soumis au risque feu de forêt.

La zone UPstep

La zone **UPstep** correspond à l'emprise de la station d'épuration et est destinée à assurer le bon fonctionnement de cet équipement.

ZONES À URBANISER

Ces zones sont peu équipées, peu ou pas construites, regroupent des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 2AU

La zone **2AU** est une zone insuffisamment équipée, destinée à l'urbanisation future et dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être réalisée lorsque la desserte par tous les équipements (réseau d'assainissement, voirie, bornes incendie, ...) présentera une capacité suffisante.

Elle comprend un secteur **2AUf2** soumis au risque feu de forêt.

ZONES AGRICOLES

Ces zones équipées ou non, peu ou pas construites, sont celles à l'intérieur desquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

La zone A

La zone **A** est une zone à maintenir en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle ne peut accueillir que les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires au fonctionnement normal des exploitations.

Elle comprend un secteur **Ap** qui identifie des terrains à protéger pour des raisons paysagères où toute nouvelle construction est interdite.

Un secteur **Aco** est également délimité en zone **A**. Il correspond à des terres agricoles comprenant des éléments naturels importants pour les continuités écologiques (ripisylves, haies bocagères denses, etc.). Pour ces raisons, toute nouvelle construction est interdite dans le secteur et des règles de maintien des éléments naturels exceptionnels sont mises en place. Elle comprend également des secteurs **indicés « f1 »** et **« f2 »** qui sont des secteurs soumis au risque incendie de forêt.

ZONES NATURELLES

La zone N

La zone **N** est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages ou de leur intérêt écologique. Elle comprend :

- Un secteur **Nf1**, présentant un aléa incendie de forêt très fort où pour des raisons de sécurité des prescriptions ont été établies ;
- Un secteur **Nf2**, présentant un aléa incendie de forêt fort où pour des raisons de sécurité des prescriptions ont été établies ;
- Un secteur **Np**, qui correspond à un secteur protégé pour son rôle dans le paysage.
- Un secteur **Ng**, qui correspond l'emprise d'une activité de garage automobile.
- Le secteur **Nsr** est un secteur dédié aux installations radio-electriques. Ce secteur est soumis à un aléa feu de forêt « très fort », indicé f1.

Rappels ;

Si le règlement du P.L.U. ne comprend aucune règle visant à restreindre la reconstruction, à l'identique, des bâtiments détruits, cette dernière est autorisée sur l'ensemble du territoire, dans un délai légal de dix ans (article L111-3 du C.U.).

La création ou aménagement d'accès sur les routes départementales sont soumis à autorisation du département.

TITRE I

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES-

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - * Soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - * Soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - * Soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les pistes de karting ;
- Les stands et les champs de tir excepté les champs de tir couverts, d'une longueur de 10 m maximum, répondant aux normes du concours n° 7 et 8 U.I.T. ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Les dancings et discothèques ;
- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et exhaussements de sol.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées, à condition :
 - * Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - * Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UA1 et UA2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

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

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

Dans le secteur **UAf2**, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, de 3 mètres minimum mais avec des aires de croisement d'une largeur minimale de 2,5 mètres de longueur, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- La voie doit être capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur

- l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15 % ;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 50 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 % d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 50 mètres.

Article UA4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 – AUTRES RESEAUX

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

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60m³/h au minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Article UA5 -Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le PLU.

Article UA6 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UA7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

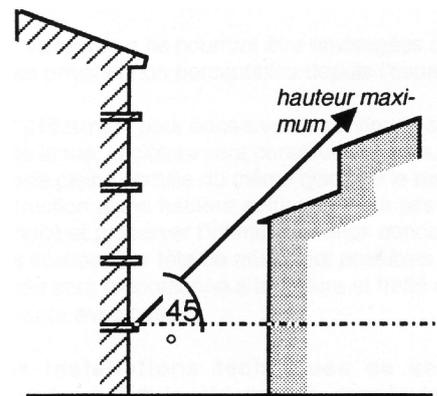
Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UA8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

La distance minimale entre 2 constructions discontinues devra être au minimum de 3 mètres.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article UA9 - Emprise au sol

Non réglementée par le PLU.

Article UA10 - Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être au plus égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.

Les faîtages doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA11 - Aspect extérieur

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

Adaptation au terrain :

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les traitements de façade devront être analogues au caractère dominant des façades avoisinantes.

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale, de préférence, les teintes devront se rapprocher de celle du sable de Vaugines.

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

Les façades des constructions doivent être enduites, ou en pierres de pays apparentes, ou en bardage bois de teinte naturelle, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles dans la mesure où elles permettent ainsi de limiter les dépenses énergétiques.

Les linteaux, les plate-bandes, les arcs, etc., éventuellement envisagés, de pierre ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

Les couvertures de tuiles seront d'aspect tuiles rondes de type canal, de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souléon" sont admises. Les "chiens assis" sont interdits.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie, ne devront pas être apparents.

Clôtures :

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions. Elles devront être enduites sur les 2 faces.

Aménagements ou accompagnements :

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et en tout état de cause pour les traversées des rues et places, enterrées.

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places, etc.

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, ou intégrées au volume de la construction en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UA12 - Stationnement des voitures

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², et 25m² en intégrant les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations - Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.

- Deux places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

Bureaux - Une place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces courants - Une place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et Restaurants : Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ; *dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.*

Autres établissements : Le nombre de places devra être adapté au besoin et au bon fonctionnement de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux).

Article UA13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

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

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

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



CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - * Soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - * Soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - * Soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les pistes de karting ;
- Les stands et les champs de tir excepté les champs de tir couverts, d'une longueur de 10 m maximum, répondant aux normes du concours n°7 et 8 U.I.T., ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Les dancings et discothèques ;
- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et exhaussements de sol.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, les constructions nouvelles son interdites.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées, à condition :
 - * Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - * Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, seuls peuvent être autorisés :

- L'extension en surélévation des constructions existantes ;
- Le changement de destination des bâtiments existants ;
- L'extension de l'emprise au sol limitée à 20m² nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage.

Dès lors :

- Que les planchers habitables créés sont situés à 1.20 mètres au-dessus du terrain naturel ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de manière sensible la capacité d'accueil ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque.

Toutefois, les garages ou abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des éléments de paysage

Tout élément de paysage identifié sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme est soumis à des conditions spécifiques énoncées au Titre V du présent règlement.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

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

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

Dans le secteur **UB12**, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes:

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, de 3 mètres minimum mais avec des aires de croisement d'une largeur minimale de 2,5 mètres de longueur, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- La voie doit être capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15 % ;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 50 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 % d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 50 mètres.

Article UB4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 – AUTRES RESEAUX

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

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60m³/h au minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le PLU.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la route départementale N°973, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à au moins 15 mètres de l'axe.

Le long des autres voies, les nouvelles constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à 5 mètres minimum de la voie si une clôture maçonnée est construite en bordure de la voie.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

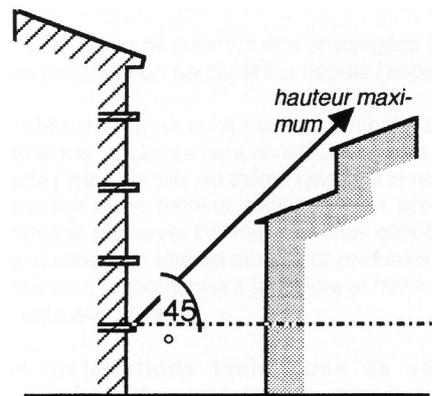
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UB8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié, au plus, des pièces habitables prenne jour sur cette façade.



En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article UB9 - Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux piscines ;
- Aux terrasses couvertes ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout des toitures et 7,50 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB11 - Aspect extérieur

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

Adaptation au terrain :

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les traitements de façade devront être analogues au caractère dominant des façades avoisinantes.

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale, de préférence, les teintes devront se rapprocher de celle du sable de Vaugines.

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

Les façades des constructions doivent être enduites, ou en pierres de pays apparentes, ou en bardage bois de teinte naturelle, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles dans la mesure où elles permettent ainsi de limiter les dépenses énergétiques.

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

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

En dehors des toitures terrasses, les couvertures de tuiles seront d'aspect tuiles rondes de type canal, de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souléion" sont admises. Les "chiens assis" sont interdits.

Les panneaux solaires en toiture devront trouver leur place dans le plan de la toiture

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie, ne devront pas être apparents.

Clôtures :

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions. Elles devront être enduites sur les 2 faces.

Aménagements ou accompagnements :

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et en tout état de cause pour les traversées des rues et places, enterrées.

Article UB12 - Stationnement des voitures

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², et 25m² en intégrant les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations - Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.

- Deux places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

Bureaux - Une place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces courants - Une place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et Restaurants : Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ; *dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.*

Autres établissements : Le nombre de places devra être adapté au besoin et au bon fonctionnement de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux).

Article UB13 - Espaces libres et plantations

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 3 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit présenter des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement représentant au moins 10% de la surface du terrain à bâtir.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 5 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

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

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

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



CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - * Soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - * Soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - * Soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les pistes de karting ;
- Les stands et les champs de tir excepté les champs de tir couverts, d'une longueur de 10 m maximum, répondant aux normes du concours n° 7 et 8 U.I.T. ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Les dancings et discothèques ;
- - Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et exhaussements de sol.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, les constructions nouvelles son interdites.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées, à condition :
 - * Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - * Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, seuls peuvent être autorisés :

- L'extension en surélévation des constructions existantes ;
- Le changement de destination des bâtiments existants ;
- L'extension de l'emprise au sol limitée à 20m² nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage.

Dès lors :

- Que les planchers habitables créés sont situés à 1.20 mètres au-dessus du terrain naturel ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de manière sensible la capacité d'accueil ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque.

Toutefois, les garages ou abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement figurants sur le document graphique les constructions devront avoir les planchers habitables situés 1 mètre au dessus du terrain naturel. Toutefois, les garages, ou abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des éléments de paysage

Tout élément de paysage identifié sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme est soumis à des conditions spécifiques énoncées au Titre V du présent règlement.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UC1 et UC2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 - Accès et voirie

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

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

Tout nouvel accès sur la route départementale N°973 est désormais interdit.

Article UC4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – ASSAINISSEMENT

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

Dans le secteur **UCa**, pour les constructions visées à l'article UC2, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs traitement non collectifs, conformément aux règles sanitaires en vigueur.

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 – AUTRES RESEAUX

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

5 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60m³/h au minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Article UC5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le PLU.

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

De plus, cette distance est portée à 15 mètres de l'axe des routes départementales N°135, N°198 et N°973.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent être implantées à moins de 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

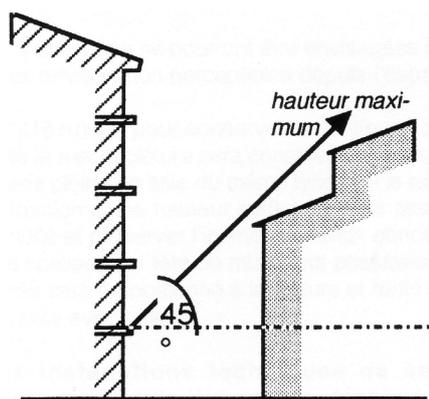
Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminué de 4 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UC8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié, au plus, des pièces habitables prenne jour sur cette façade.



En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article UC9 - Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Dans les secteurs UCa et UCb, l'emprise au sol ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines ;
- Aux terrasses couvertes ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout des toitures et 7,50 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC11 - Aspect extérieur

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

Adaptation au terrain :

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les traitements de façade devront être analogues au caractère dominant des façades avoisinantes.

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale, de préférence, les teintes devront se rapprocher de celle du sable de Vaugines.

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

Les façades des constructions doivent être enduites, ou en pierres de pays apparentes, ou en bardage bois de teinte naturelle, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles dans la mesure où elles permettent ainsi de limiter les dépenses énergétiques.

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

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

En dehors des toitures terrasses, les couvertures de tuiles seront d'aspect tuiles rondes de type canal, de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souléion" sont admises. Les "chiens assis" sont interdits.

Les panneaux solaires en toiture devront trouver leur place dans le plan de la toiture

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie, ne devront pas être apparents.

Clôtures :

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions. Elles devront être enduites sur les 2 faces.

Aménagements ou accompagnements :

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et en tout état de cause pour les traversées des rues et places, enterrées.

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places, etc.

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, ou intégrées au volume de la construction en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UC12 - Stationnement des voitures

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², et 25m² en intégrant les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations : Deux places de stationnement par 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée) ;

Bureaux - Une place par 60 m² de surface de plancher.

Commerces courants - Une place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et Restaurants : Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ; *dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.*

Autres établissements : Le nombre de places devra être adapté au besoin et au bon fonctionnement de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux).

Article UC13 - Espaces libres et plantations

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 3 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit présenter des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement représentant au moins 10% de la surface du terrain à bâtir.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 5 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

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

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

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



CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UT1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions autres que celles définies à l'article **UT2**, ainsi que :

- Les parcs d'attractions permanents et les pistes de sports mécaniques ;
- Les stands et champs de tir ;
- Les habitations légères et de loisirs.

Dans le secteur UTf1, sont également interdits la création de nouveau logement.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, les constructions nouvelles sont interdites.

Article UT2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Toutes constructions ou installations liées à des activités de tourisme et de loisirs ;
- L'extension des constructions existantes dont la superficie au sol est supérieure à 40 m².

Dans le secteur UTf1, seuls pourront être autorisés :

- L'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions ou installations liées et nécessaires à des activités de tourisme et de loisirs, sous réserve d'être implantés en continuité du bâti existant et de ne pas augmenter sa vulnérabilité, à savoir aucune augmentation de la capacité d'accueil, pas de passage en catégorie supérieure et pas de création de locaux de sommeil, et à condition que la surface de plancher initiale soit de 70m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
 - De porter la surface de plancher à plus de 140m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70m² et 120m² ;
 - Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121m² et 200m² ;

- Ou, si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, seuls peuvent être autorisés :

- L'extension en surélévation des constructions existantes ;
- Le changement de destination des bâtiments existants ;
- L'extension de l'emprise au sol limitée à 20m² nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage.

Dès lors :

- Que les planchers habitables créés sont situés à 1.20 mètres au-dessus du terrain naturel ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de manière sensible la capacité d'accueil ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque.

Toutefois, les garages ou abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UT3 - Accès et voirie

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

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel embranchement sur la N. 996 et sur la route départementale N°973 est interdit.

Dans le secteur **UTf1**, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, de 3 mètres minimum mais avec des aires de croisement d'une largeur minimale de 2,5 mètres de longueur, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- La voie doit être capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15 % ;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et

comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;

- Les bâtiments doivent être situés à moins de 50 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 % d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 50 mètres.

Article UT4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – ASSAINISSEMENT

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

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60m³/h au minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Article UT5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le PLU.

La surface et la forme des terrains doivent permettre l'application du règlement sanitaire départemental.

Article UT6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

De plus, cette distance est portée à :

- 35 mètres de l'axe de la route départementale N°996 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions ;
- Et 25 mètres de l'axe de la route départementale N°973.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 75 mètres de l'axe de la route départementale N°996, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent être implantées à moins de 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue, hormis ceux situés de part et d'autre de la route départementale N°996 ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UT7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la

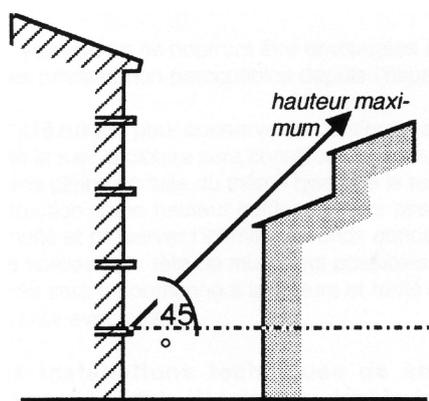
différence d'altitude entre ces deux points diminué de 4 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UT8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié, au plus, des pièces habitables prenne jour sur cette façade.



En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article UT9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20 % de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UT10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout des toitures et 7,50 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, excepté pour les antennes.

Article UT11 - Aspect extérieur

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

Adaptation au terrain :

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les traitements de façade devront être analogues au caractère dominant des façades avoisinantes.

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale, de préférence, les teintes devront se rapprocher de celle du sable de Vaugines.

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

Les façades des constructions doivent être enduites, ou en pierres de pays apparentes, ou en bardage bois de teinte naturelle, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles dans la mesure où elles permettent ainsi de limiter les dépenses énergétiques.

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

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

En dehors des toitures terrasses, les couvertures de tuiles seront d'aspect tuiles rondes de type canal, de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souléion" sont admises. Les "chiens assis" sont interdits.

Les panneaux solaires en toiture devront trouver leur place dans le plan de la toiture

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie, ne devront pas être apparents.

Clôtures :

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions. Elles devront être enduites sur les 2 faces.

Aménagements ou accompagnements :

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et en tout état de cause pour les traversées des rues et places, enterrées.

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places, etc.

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, ou intégrées au volume de la construction en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UT12 - Stationnement des voitures

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20m², et 25m² en intégrant les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations : Deux places de stationnement par 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée) ;

Bureaux : Une place par 60m² de surface de plancher ;

Hôtels et Restaurants : Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ; *dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.*

Autres établissements : Le nombre de places devra être adapté au besoin et au bon fonctionnement de l'établissement.

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

Article UT13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes ; cette prescription concerne notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs et sociaux, et des logements de fonction éventuels, de façon à participer à la restructuration de la zone en relation avec les plantations du domaine public.

Les plantations existantes seront maintenues.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur

tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

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

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



CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UEy

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UEy1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations non prévues à l'article UEy2, et notamment la création de tout nouveau logement ou l'extension de logements existants à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, les constructions nouvelles sont interdites.

Article UEy2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- L'extension limitée des constructions et installations liées aux activités existantes dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, seuls peuvent être autorisés :

- L'extension en surélévation des constructions existantes ;
- Le changement de destination des bâtiments existants ;
- L'extension de l'emprise au sol limitée à 20m² nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage.

Dès lors :

- Que les planchers habitables créés sont situés à 1.20 mètres au-dessus du terrain naturel ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de manière sensible la capacité d'accueil ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque.

Toutefois, les garages ou abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UEy3- Accès et voirie

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

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

Aucun nouvel accès sur la route départementale N°973 ne sera autorisé.

Article UEy4- Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – ASSAINISSEMENT

Les eaux et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, sera subordonnée à un prétraitement approprié.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

4 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60m³/h au minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Article UEy5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le PLU.

La surface et la forme des terrains doivent permettre l'application du règlement sanitaire départemental.

Article UEy6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions ne pourront être implantées à moins de 5 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

De plus, cette distance est portée à 25 mètres de l'axe de la route départementale N°973.

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UEy7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

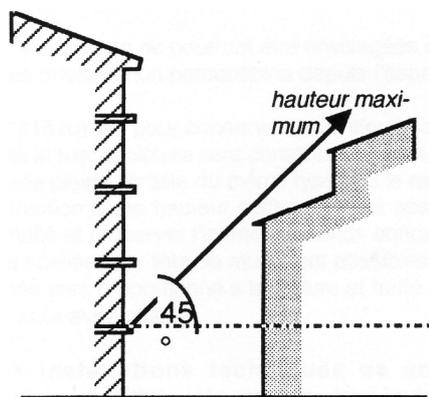
Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminué de 4 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article UEy8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié, au plus, des pièces habitables prenne jour sur cette façade.



En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article UEy9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UEy10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UEy11 - Aspect extérieur

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Elles ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux, aux sites et paysage environnants.

Les bardages métalliques et les couvertures d'aspect métallique sont interdits.

Article UEy12 - Stationnement des voitures

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

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

Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités, il est demandé 1 place de stationnement par 50m² de surface de plancher.

Pour les entrepôts, il est demandé 1 place de stationnement par 150m² de surface de bâtiment ou de stockage à l'air libre.

Article UEy13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes ; cette prescription concerne notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs et sociaux, et des logements de fonction éventuels.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

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

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

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



CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UPstep

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UPstep1- Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UPstep, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UPstep2 sont interdites.

Article UPstep2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules peuvent être autorisées :

- La construction de station d'épuration, ainsi que les constructions, installations, aménagements et équipements liés et nécessaires au fonctionnement de cet équipement ;
- Les exhaussements et affouillements de sol ;
- L'extension des constructions ou installations liées aux activités existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UPstep3- Accès et voirie

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

Article UPstep 4- Desserte en eau et assainissement

Non réglementée par le PLU.

Article UPstep5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le PLU.

Article UPstep6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation publique.

Article UPstep7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UPstep8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée par le PLU.

Article UPstep9 - Emprise au sol

Non réglementée par le PLU.

Article UPstep10 - Hauteur des constructions

Non réglementée par le PLU.

Article UPstep11 - Aspect extérieur

Non réglementé par le PLU.

Article UPstep12 - Stationnement des voitures

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
Il devra s'effectuer sur l'emprise du site de la station d'épuration.

Article UPstep13 - Espaces libres et plantations

Les constructions et installations doivent être accompagnées d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage environnant.



TITRE II

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER-

CHAPITRE VII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes nouvelles constructions non prévues à l'article 2AU2, y compris l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ayant pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250m².

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, les constructions nouvelles sont interdites.

Article 2AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- Les piscines dès lors qu'elles représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité...) ;
- Les clôtures.

Dans le secteur 2AUf2, les constructions autorisées devront en outre :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée, sans changement d'affectation des bâtiments existants d'une surface de plancher initiale de 70 m² minimum, peuvent être autorisées à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par répétitions successives après aménagement ou extension :

- De porter la surface de plancher à plus de 140 m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70 m² et 120 m² ;
- Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 m² et 200 m² ;
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, seuls peuvent être autorisés :

- L'extension en surélévation des constructions existantes ;
- Le changement de destination des bâtiments existants ;
- L'extension de l'emprise au sol limitée à 20m² nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage.

Dès lors :

- Que les planchers habitables créés sont situés à 1.20 mètres au-dessus du terrain naturel ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de manière sensible la capacité d'accueil ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque.

Toutefois, les garages ou abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU3 - Accès et voirie

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

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

Dans le secteur **2AUf2**, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, de 3 mètres minimum mais avec des aires de croisement d'une largeur minimale de 2,5 mètres de longueur, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- La voie doit être capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15 % ;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 50 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 % d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 50 mètres.

Article 2AU4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 – ASSAINISSEMENT

Les eaux et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

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

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

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

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

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

5 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60m³/h au minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 150m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Article 2AU5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le PLU.

La surface et la forme des terrains doivent permettre l'application du règlement sanitaire départemental.

Article 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent être implantées à moins de 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

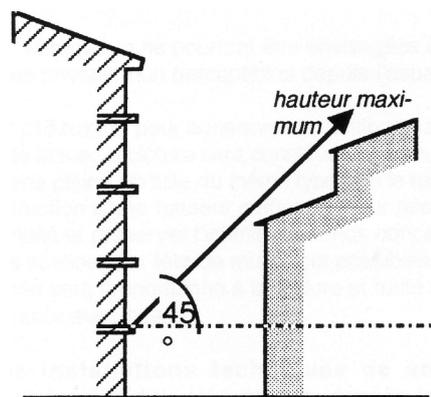
Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminué de 4 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article 2AU8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié, au plus, des pièces habitables prenne jour sur cette façade.



En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article 2AU9 - Emprise au sol

Non réglementée par le PLU.

Article 2AU10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout des toitures et 7,50 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU11 - Aspect extérieur

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

Adaptation au terrain :

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les traitements de façade devront être analogues au caractère dominant des façades avoisinantes.

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale, de préférence, les teintes devront se rapprocher de celle du sable de Vaugines.

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

Les façades des constructions doivent être enduites, ou en pierres de pays apparentes, ou en bardage bois de teinte naturelle, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles dans la mesure où elles permettent ainsi de limiter les dépenses énergétiques.

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

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.

En dehors des toitures terrasses, les couvertures de tuiles seront d'aspect tuiles rondes de type canal, de teintes claires ou vieilles. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souléion" sont admises. Les "chiens assis" sont interdits.

Les panneaux solaires en toiture devront trouver leur place dans le plan de la toiture

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie, ne devront pas être apparents.

Clôtures :

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions. Elles devront être enduites sur les 2 faces.

Aménagements ou accompagnements :

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et en tout état de cause pour les traversées des rues et places, enterrées.

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places, etc..

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, ou intégrées au volume de la construction en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article 2AU12 - Stationnement des voitures

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 20 m², et 25m² en intégrant les accès.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Habitations : Deux places de stationnement par 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée) ;

- Bureaux - Une place par 60 m² de surface de plancher.
- Commerces courants - Une place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.
- Hôtels et Restaurants : Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ; *dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.*
- Autres établissements : Le nombre de places devra être adapté au besoin et au bon fonctionnement de l'établissement.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux).

Article 2AU13 - Espaces libres et plantations

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 3 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit présenter des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement représentant au moins 10% de la surface du terrain à bâtir.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 5 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de

stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

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

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

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



TITRE III

- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE-

CHAPITRE VIII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article **A2** sont interdites, notamment :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des équipements touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;

Dans les secteurs **Af1** et **Af2**, sont interdits toutes constructions à usage d'habitation.

Dans les secteurs **Acof1**, **Acof2**, **Ap** et **Apf1**, toute nouvelle construction est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, les constructions nouvelles sont interdites.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher ;
- Les bâtiments techniques (hangars, remises, etc.).
- Les bâtiments liés à l'agritourisme (gîtes, locaux de vente directe, etc.)

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

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège

d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci.

- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

2- L'extension en contiguïté de l'existant, limitée à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne crée pas de nouveaux logements, et ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250m².

3- Les annexes des constructions à usage d'habitation dès lors que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes situées sur une même propriété (hors piscines) ne dépasse pas 50m² et qu'elles ne créent pas de nouveaux logements. La hauteur de ces annexes est limitée à un maximum de 3,5 mètres à l'égout des toitures.

Les annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

4- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5- Les affouillement et exhaussements de sol nécessaires aux infrastructures routières.

En outre, Dans les secteurs Af1 et Af2, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : L'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de plancher initiale soit de 70m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :

- De porter la surface de plancher à plus de 140 m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70 m² et 120 m² ;
- Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 m² et 200 m² ;
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U, sans pouvoir excéder 250 m².

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, seuls peuvent être autorisés :

- L'extension en surélévation des constructions existantes ;
- L'extension de l'emprise au sol limitée à 20m² nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage.

Dès lors :

- Que les planchers habitables créés sont situés à 1.20 mètres au-dessus du terrain naturel ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de manière sensible la capacité d'accueil ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque.

Toutefois, les garages ou abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Le bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1-5 6° n°1 : hôtellerie et habitat, pourra faire l'objet d'un changement de destination dès lors que la nouvelle destination est à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier.

Le bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1-5 6° n°2 : activité, pourra faire l'objet d'un changement de destination dès lors que la nouvelle destination est à usage d'activité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

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

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

Dans les secteurs Af1 et Af2, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes:

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, de 3 mètres minimum mais avec des aires de croisement d'une largeur minimale de 2,5 mètres de longueur, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- La voie doit être capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15 % ;

- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 50 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 % d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 50 mètres.

Article A4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

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

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux

pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

4 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie peut être assurée par un hydrant situé à moins de 400 mètres du bâtiment par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 120 m³ à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

Cependant, en fonction de l'importance du ou des bâtiments, construits, un complément peut être prescrit.

Dans les secteurs Af1 et Af2, la défense contre l'incendie devra être réalisée par des poteaux normalisés alimentés par des réseaux permettant d'assurer des débits simultanés de 60 m³/h au minimum, situées à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation de poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, la mise en place, sur le domaine public, de réserves d'eau de 120 m³ pour cinq habitations maximums distantes les unes des autres de 100 mètres au plus pourra être admise, à condition qu'elles soient accessibles et utilisables en toutes circonstances.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En agglomération (au sens du Code de la route), les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Hors agglomération (au sens du Code de la route), cette distance est portée à :

- 75 mètres de l'axe de la route départementale N°996 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions ;
- 25 mètres de l'axe de la route départementale N°973 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Pour la RD 996, ces reculs ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 15 m par rapport à l'axe des talwegs, vallats, ruisseaux et ravines (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges).

Les constructions devront être implantées à au moins 30 m des lisières forestières et des berges de la Durance.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue, hormis ceux situés de part et d'autre de la route départementale N°996 ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Article A8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres

Une distance minimale de 4 mètres devra être respectée entre 2 constructions non contiguës.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article A9 - Emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50m².

Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 80m², plage comprise.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article A10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout des toitures.

Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 - Aspect extérieur

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux mis en oeuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Article A12 - Stationnement des voitures

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

Article A13 - Espaces libres et plantations.

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

Les bâtiments d'activité doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Dans les secteurs Af1, Af2 et Apf1, il sera nécessaire de déboiser dans un rayon de 8 mètres autour des habitations et de débroussailler dans un rayon de 50 mètres.

Dans les secteurs Acof1 et Acof2 :

- les linéaires boisés d'une longueur supérieur à 100 mètres devront être maintenus. Des passages pourront être aménagés pour assurer le trafic des engins agricoles. Une distance de 50 mètres entre les passages devra être respectée.
- l'abattage d'arbre ou de haie devra être compensé par la plantation d'éléments boisés de valeur écologique équivalente.



TITRE IV

- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE-

CHAPITRE IX

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Dans le secteur Np, toute construction est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, les constructions nouvelles sont interdites.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

1) Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des éléments de paysage

Tout élément de paysage identifié sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme est soumis à des conditions spécifiques énoncées au Titre V du présent règlement.

2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Dans le secteur N seuls peuvent être autorisés :

1- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du P.L.U., à savoir :

- Les logements, sous réserve qu'ils trouvent leur place au sein des bâtiments d'exploitation agricole existants et que la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole soit démontrée. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher ;
- Les bâtiments techniques (hangars, remises, etc.).
- Les bâtiments liés à l'agritourisme (gîtes, locaux de vente directe, etc.)

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation.

2- L'extension en contiguïté de l'existant, limitée à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne crée pas de nouveaux logements, et ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250m².

3- Les annexes des constructions à usage d'habitation dès lors que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes situées sur une même propriété (hors piscines) ne dépasse pas 50m² et qu'elles ne créent pas de nouveaux logements. La hauteur de ces annexes est limitée à un maximum de 3,5 mètres à l'égout des toitures.

Les annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

4- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une opération de travaux publics d'intérêt général, notamment ceux liés à la gestion du pluvial et à la lutte contre les risques d'inondation ;

5- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

6- Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau) à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au dessus de la cote de référence ;

7- Les clôtures.

8- Les affouillement et exhaussements de sol nécessaires aux infrastructures routières.

Dans le secteur Nsrfl seules sont autorisés les constructions, aménagements et opérations d'entretien liés au fonctionnement des installations radio-électriques.

En outre, dans les secteurs Nf1 et Nf2, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée, sans changement d'affectation des bâtiments existants d'une surface de plancher initiale de 70 m² minimum, peuvent être autorisées à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par répétitions successives après aménagement ou extension :

- De porter la surface de plancher à plus de 140 m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70 m² et 120 m² ;

- Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 m² et 200 m² ;
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. sans pouvoir excéder 250 m².

Dans les secteurs Ng, seules peuvent être autorisées les constructions liées à l'activité de garage existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, seuls peuvent être autorisés :

- L'extension en surélévation des constructions existantes ;
- L'extension de l'emprise au sol limitée à 20m² nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage.

Dès lors :

- Que les planchers habitables créés sont situés à 1.20 mètres au-dessus du terrain naturel ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de manière sensible la capacité d'accueil ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque.

Toutefois, les garages ou abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - Accès et voirie

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

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

Dans les secteurs Nf1 et Nf2, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes:

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, de 3 mètres minimum mais avec des aires de croisement d'une largeur minimale de 2,5 mètres de longueur, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- La voie doit être capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;

- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15 % ;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 50 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 % d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 50 mètres.

Article N4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

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

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

2 - ASSAINISSEMENT

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

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux

pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

4 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Dans les secteurs N, Ni1 et Ni2 la défense extérieure contre l'incendie peut être assurée par un hydrant situé à moins de 400 mètres du bâtiment par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 120 m³ à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

Cependant, en fonction de l'importance du ou des bâtiments, construits, un complément peut être prescrit.

Dans les secteurs Nf1 et Nf2, la défense contre l'incendie devra être réalisée par des poteaux normalisés alimentés par des réseaux permettant d'assurer des débits simultanés de 60 m³/h au minimum, situées à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation de poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, la mise en place, sur le domaine public, de réserves d'eau de 120 m³ pour cinq habitations maximums distantes les unes des autres de 100 mètres au plus pourra être admise, à condition qu'elles soient accessibles et utilisables en toutes circonstances.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En agglomération (au sens du Code de la route), les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Hors agglomération (au sens du Code de la route), cette distance est portée à :

- 75 mètres de l'axe de la route départementale N°996 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions ;
- 25 mètres de l'axe de la route départementale N°973 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Pour la RD 996, ces reculs ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 15 m par rapport à l'axe des talwegs, vallats, ruisseaux et ravines (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges).

Les constructions devront être implantées à au moins 30 m des lisières forestières et des berges de la Durance.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue, hormis ceux situés de part et d'autre de la route départementale N°996 ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Article N8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 mètres devra être respectée entre 2 constructions non contiguës.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article N9 - Emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50m².

Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 80m², plage comprise.

Au sein du secteur **Ng**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 400m².

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article N10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout des toitures.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N11 - Aspect extérieur

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux mis en oeuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Article N12 - Stationnement des voitures

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

Article N13 - Espaces libres et plantations.

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

Les bâtiments d'activité doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Dans les secteurs Nf1 et Nf2, il sera nécessaire de déboiser dans un rayon de 8 mètres autour des habitations et de débroussailler dans un rayon de 50 mètres.



TITRE V

- Dispositions applicables éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme-

L'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments de paysage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet.

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

Les boisements identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° sont des alignements d'arbres.

Ces alignements d'arbres structurant le paysage sont représentés dans le présent PLU par une trame spécifique.

Prescriptions spécifiques relatives aux alignements d'arbres : Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à l'alignement d'arbres qui composent l'alignement identifié sont proscrits. Les coupes et abattages peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'alignement défini dans le PLU et qu'ils ne remettent pas en cause le rôle d'écran végétal de l'alignement. Des passages pourront être aménagés dans cet alignement d'arbres.

TITRE VI

- Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés-

ARTICLE L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME

Modifié par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. 5

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 81

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code ;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ANNEXES

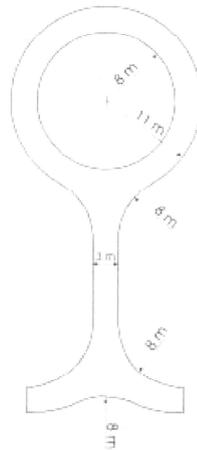
SCHEMA DE LA CONFIGURATION DES VOIES D'ACCES EN ZONE SOUMISE AU RISQUE INCENDIE.

Extrait du Règlement Opérationnel du Service Départemental d'Incendie et de Secours arrêté par Monsieur le Préfet de Vaucluse en date du 08 avril 2013

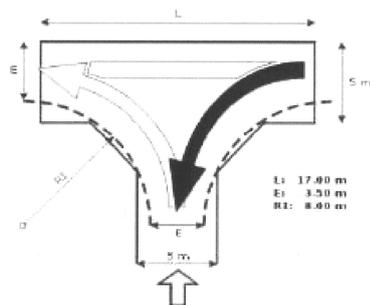
Accessibilité : voie en impasse desservant des bâtiments d'habitation de la première et deuxième famille

Dans le cas de la création d'une impasse supérieure à 60 m, il importe de prévoir une aire de retournement permettant aux engins de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Voie en impasse avec rond point en bout



Voie en impasse en forme de T en bout



Voie en impasse en forme de L en bout

