

Commune de  
Châteauneuf le Rouge

PLAN LOCAL  
D'URBANISME

4. REGLEMENT



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Prescrit en CM le 14 octobre 2015

Arrêté en CM le 20 décembre 2017

Approuvé en CM le 24 octobre 2019

Provence Urba Conseil

19 Route de Puylobier

13 530 Trets

Tel : 04. 42. 61. 92. 65

provenceurbaconseil@sfr.fr



# Plan Local d'Urbanisme Châteauneuf-le-Rouge

## 4. Règlement

### 4.2. Règlement écrit

# Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	21
ZONE UA – Centre-village.....	21
ZONE UC – Zone centrale mixte .....	27
ZONE UD – Zone résidentielle .....	34
ZONE UE – Activités économiques .....	41
ZONE UF – Hébergement Hôtelier .....	48
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	54
Zone AUc : .....	54
Urbanisation future réglementée à vocation culturelle .....	54
Zone 2AU : Urbanisation future stricte .....	59
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	61
Zone A : Agricole.....	61
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	67
Zone N : Naturelle .....	67

# TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Article 1 – Champ d’application territorial

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la commune de Châteauneuf-le-Rouge.

Il fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d’utilisation des sols.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones naturelles et forestières.

## Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation du sol

À ce titre, sont et demeurent notamment applicables au territoire communal en sus du présent règlement :

1. les servitudes d’utilité publique mentionnées à l’annexe du plan
2. les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26, R 111-27 du Code de l’urbanisme rappelés ci-après :

Article R 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d’autres installations ».

Article R 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales, s’il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation à la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R 111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d’environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l’environnement. Le projet peut n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l’environnement ».

Article R 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales ».

3. les articles du Code de l’Urbanisme ou d’autres législations concernant notamment :

- le permis de construire,
  - les lotissements,
  - les périmètres sensibles,
  - les Zones d'Aménagement Différé,
  - les Zones d'Aménagement Concerté,
  - le droit de préemption urbain.
4. les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

### **Article 3 – Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

Sur les plans, figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

**Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :**

- UA (UAa, UAb et UAh)
- UC
- UD (UD1 et UD2)
- UE
- UF

**Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :**

- AUc
- 2AU
- 2AUE

**La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV est :**

- A

**Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V sont :**

- N
- NE dont un sous-secteur NE1
- Nep
- NI

Le plan comporte également :

- les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés ;
- Un secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

## Article 4 – Adaptations mineures

Peuvent être autorisées des adaptations mineures dérogeant aux règles de la section II (conditions de l'occupation du sol : article 3 à 13 de chaque zone), lorsque ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## Article 5 – Rappel des procédures

1 – L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

2 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du code de l'Urbanisme.

3 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

4 – Les défrichements sont soumis à autorisation par le code forestier (article L.311.3). Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichements sont irrecevables.

5 – Le long des routes nationales et départementales, les coupes et abattages d'arbres des plantations d'alignement sont soumis à autorisation, conformément aux circulaires n°79.55 du 9 août 1979 et n°79.76 du 10 Août 1976.

6 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.2 du Code de l'Urbanisme.

7 – Les forages, captages ou puits sont soumis à autorisation municipale après avis de l'Agence régionale de la Santé en application de la réglementation en vigueur.

## Article 6 – Protection des bâtiments d’habitation contre le bruit des transports terrestres

Sont reconnues bruyantes sur le territoire de la commune, les voies suivantes :

- Voie de catégorie 1 : A52, A8
- Voir de catégorie 3 : D96, D7N
- Voir de catégorie 4 : D46

Lorsqu’une construction à usage d’habitation est prévue à moins de 300 mètres du bord d’une voie de catégorie 1, à moins de 100 mètres du bord d’une voie de catégorie 3 et à moins de 30 mètres du bord d’une voie de catégorie 4, il convient de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l’arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983 et le 30 mai 1996) relatif à l’isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l’espace extérieur.

Cette analyse acoustique intervient lors de la conception du projet et doit aboutir aux choix de dispositions garantissant une protection suffisante des futures habitations contre le bruit de l’espace extérieur.

Il appartient aux concepteurs d’effectuer ce choix. Ils disposent d’un éventail de possibilités relativement large telles que :

- Conception du plan masse
- Mise en place d’écrans ou de buttes de terre en bordure de la voie bruyante
- Jouer sur la disposition interne des logements (les exigences diffèrent suivant la vocation des pièces)
- Renforcer l’isolement des façades (voir les tableaux figurant à l’arrêté du 6 octobre 1978).

En tout état de cause, le niveau d’isolement acoustique de chaque façade déterminé par application de l’arrêté du 6 octobre 1978 sera précisé dans la demande de permis de construire.

Les autorisations pourront être refusées ou accordées sous réserve de prescriptions spéciales si les dispositions retenues ne sont pas suffisantes.

La carte du classement sonore des infrastructures routières sur la commune est annexée au présent règlement.

## Article 7 – Zones de risques

### Article 7.1 Risque sismique

Le territoire de la commune de Châteauneuf-le-Rouge est situé dans une zone de sismicité n°3 (modérée) rendant applicables les dispositions du décret n°2010-1254 du 22 Octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, du décret n°2010-1255 du 22 Octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et de l’arrêté du 22 Octobre 2010 relatif à la

classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Le dossier complet d'information « Aléa sismique dans le département des Bouches-du-Rhône » est annexé au présent PLU qui précise, entre autre, que :

- Il conviendra de réaliser une analyse particulière du phénomène de liquéfaction telle que définie dans la norme NF EN 1998-5 septembre 2005, dite « règles Eurocode 8 » lors de la réalisation de tout projet d'aménagement ou d'équipement,
- Les règles PSMI ne sont pas applicables dans les zones liquéfiables avérées, dans ce cas l'Eurocode 8 soit alors être appliqué,
- Sur l'ensemble du territoire communal, la réglementation parasismique nationale (utilisation des règles de construction parasismique) doit être appliquée par les pétitionnaires, et plus particulièrement pour le risque de liquéfaction, il est nécessaire de réaliser :
  - o Une évaluation du site de la future construction pour déterminer la nature du terrain de fondation afin de s'assurer que les dangers potentiels de liquéfaction soient minimisés en cas d'agression sismique (paragraphe 4.1.4(1) P-Eurocode 8-05)
  - o Une évaluation de la susceptibilité à la liquéfaction doit être effectuée lorsque le sol de fondation comprend des couches étendues ou des lentilles épaisses de sables lâches, avec ou sans fines silteuses ou argileuses, au-dessous de la nappe phréatique, et lorsque ce niveau est proche de la surface du sol (paragraphe 4.1.4(2) P-Eurocode 8-05)

#### **Classification des bâtiments « à risque normal »**

Catégorie d'importance		Description
I		Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée (hangars, bâtiments agricoles etc.)
II		Habitations individuelles Établissements recevant du public de catégories 4 et 5 à l'exception des bâtiments scolaires Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m Bureaux ou établissements commerciaux non ERP de hauteur inférieure à 28 m et pouvant accueillir au plus 300 personnes Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes Bâtiments abritant les parcs de stationnement ouverts au public
III		ERP de catégories 1, 2 et 3 Habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes Bâtiments des établissements sanitaires et sociaux Bâtiments des centres de production collective d'énergie suivant le niveau de production Établissements scolaires
IV		Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie Bâtiments des établissements de santé nécessaires à la gestion de crise Bâtiments des centres météorologiques

Répartition des bâtiments à « risque normal » par catégories d'importance (arrêté du 22 octobre 2010)

## Article 7.2 Risque feu de forêt

Le territoire communal est soumis au risque feu de forêt.

L'aléa subi feu de forêt sur l'ensemble du territoire communal, a été porté à la connaissance de la commune par le préfet du département, en date du 19 avril 2016.

Le porté à connaissance du Préfet (PAC) sur le risque feu de forêt est assorti de prescriptions à prendre en compte suivant le niveau d'aléa. Ces prescriptions s'imposent à toute occupation du sol sur le territoire communal. Le PAC est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

**Une cartographie simplifiée traduisant le niveau d'aléa du PAC est annexée au Plan Local d'Urbanisme.**

3 indices sont définis :

- **F1** : secteurs particulièrement exposés au risque
- **F2** : secteurs exposés au risque
- **F1p** : secteurs à projet particulièrement exposés au risque

Dans les zones indicées F1, F2 ou F1p, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol est soumise à une réglementation spécifique. Les projets admis devront remplir les conditions de défendabilité requises par l'annexe A du PAC du 24 mai 2014, modifiée le 4 janvier 2017 annexée au PLU. Les projets admis devront également garantir leur auto-protection en respectant l'annexe B du PAC du 24 mai 2014, modifié le 4 janvier 2014, annexée au PLU.

Toutes les zones du PLU sont concernées par ce zonage.

### **a) Dispositions réglementaires en zones indicées F1 (zone rouge)**

Dans les zones à indice F1, la protection réside en une **interdiction générale** pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau de risque, notamment :

- Les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise, à l'exception des bâtiments techniques nécessaires à l'activité agricole ;
- Les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les changements d'affectation d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de nouveaux logements supplémentaires est interdite.

Sont toutefois autorisés les aménagements d'espaces publics et les locaux associés sans occupation permanente comprenant le cas échéant des aires de jeux de moins de 200m<sup>2</sup>, sous réserve d'équipements de desserte rendant le secteur défendable par les services de secours.

### **b) Dispositions réglementaires en zones indicées F1p (zone rayée rouge/blanc)**

L'urbanisation nouvelle doit être dense et les formes urbaines compactes. Les projets d'urbanisation devront être définis de telle sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard de prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction) et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité).

### **c) Dispositions réglementaires en zones indicées F2 (zone bleue)**

Dans les zones F2, est proscrite la **construction de bâtiments sensibles**, tels que les **ERP sensibles** (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou **ICPE** présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

En aléa moyen, la construction des ERP sensibles peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptées).

Les constructions doivent être implantées au plus près de la voie publique et des constructions existantes.

Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie).

Les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection.

Les constructions en lisière d'espace boisée doivent faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie.

## **Article 7.3 Risque d'inondations**

Le territoire de Châteauneuf le rouge a fait l'objet de deux études relatives au risque inondation :

- une étude hydraulique modélisée sur le bassin versant de l'arc dans le cadre de l'identification des territoires à risques importants, réalisée en 2015. Cette étude fait l'objet d'un porté à connaissance du Préfet qui est annexé au PLU.
- une étude non modélisée, à l'échelle de la commune de Châteauneuf le Rouge, qui a aboutit à une cartographie de l'enveloppe hydrogéomorphologique (HGM) des zones inondables et des aléas.

Dans les zones d'aléas issues de ces études, reportées sur la carte n°4.1.6 du règlement graphique, des règles particulières sont prescrites en raison des risques liés aux débordements ou aux ruissellements :

#### **1- Dans les zones d'aléa fort**



**Zone d'aléa fort du porté à connaissance du bassin versant de l'Arc**



**Zone d'aléa ruissellement et débordement fort de l'enveloppe HGM non modélisée**

**Dans la zone d'aléa ruissellement et débordement fort de l'enveloppe HGM non modélisée, toute constructibilité nouvelle, autre que celles admises ci-dessous, est soumise à une étude hydraulique modélisée définissant la constructibilité du secteur étudié.**

##### **a) Sont interdits :**

Toutes nouvelles constructions autres que celles définit dans le point b) et en particulier :

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues ;
- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue ;
- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation... ;
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée ou conduisant à une augmentation de la vulnérabilité ;
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques ;
- tous travaux, remblais, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous ;
- les établissements dits « sensibles » (i.e. qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, dépendantes, prisonniers etc.) et les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompier, commissariat, etc.) ;
- La création d'Établissements Recevant du Public (ERP) de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégorie, d'établissements sensibles et d'établissements stratégiques ;
- la création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage et d'aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.

##### **b) Sont autorisés :**

**L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.**

**La cote de référence est située à :**

- Pour les aléas du porté à connaissance du **bassin versant de l'Arc** : la cote PHE (Plus Hautes Eaux) + 20cm.

- Pour les aléas de **l'enveloppe HGM** : la cote PHE + 20cm. Cependant, la cote PHE n'étant pas connue dans ces zones ; elle devra être déterminée par une étude hydraulique fine prenant en compte les apports et débits du bassin versant.

- Concernant les reconstructions de bâtiments existants :
  - La reconstruction des Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, des établissements sensibles et des établissements stratégiques est admise sous réserve :
    - que l'effectif n'augmente pas de plus de 20 %, sans augmentation d'emprise au sol sauf extension autorisée,
    - que le 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence
    - que les locaux doivent faire l'objet d'une diminution globale de la vulnérabilité structurelle (diagnostic de vulnérabilité à établir).
  - Pour les autres types de bâtiments, la reconstruction est admise sous réserve :
    - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie, sauf extensions autorisées ;
    - que le 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence
    - que la reconstruction n'augmente pas la vulnérabilité d'usage du bâtiment.
- Concernant les interventions sur les bâtiments existants (extension, changement de destination, modification, ...):
  - Les travaux d'entretien, de gestion courants et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage, sans augmentation de la population exposée ;
  - La surélévation des constructions existantes sous réserve :
    - Qu'elle ne crée pas d'emprise au sol ;
    - De ne pas créer de nouvel hébergement ou d'activité supplémentaire ;
    - Que les planchers créés soient réalisés au moins à la cote de référence.
  - L'extension de l'emprise au sol des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve :
    - De ne pas créer d'hébergement ;
    - que le 1<sup>er</sup> plancher aménagé constituant l'extension soit calé au minimum à la cote de référence.
  - L'extension pour les autres constructions à usage d'habitation dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve :
    - Que le 1<sup>er</sup> plancher soit réalisé au minimum à la cote de référence.  
Ou, que le 1<sup>er</sup> plancher soit réalisé au niveau du plancher existant, si l'impossibilité technique est démontrée et sous réserve que les locaux d'hébergement disposent d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote de référence ou que l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge. A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation. ;
    - De ne pas créer d'hébergement.
  - La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
  - L'extension pour les établissements stratégiques et sensibles (y compris par surélévation, changement de destination ou création de surface de plancher), dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante sous réserve :
    - que la capacité d'accueil ne soit pas augmentée ;

- Pour les ERP de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, et 3<sup>ème</sup> catégorie (hors stratégiques et sensibles) que l'augmentation de la capacité ne soit pas supérieure à 20% ;
  - que l'opération conduite à une réduction globale de vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques, justifiée dans le cadre d'un diagnostic de vulnérabilité portant sur l'ensemble des installations avant et après extension qui devra notamment justifier d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote de référence.
  - que le 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence.
- L'extension pour les locaux d'activités ou des locaux de stockage est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire.
- Si cette extension est réalisée sous la cote de référence, elle doit être accompagnée d'une réduction globale de la vulnérabilité (diagnostic à établir) qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge.
- A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation sur l'ensemble du bâtiment, définies en annexe du règlement.
- Concernant les autres projets :
- Les travaux d'entretien, de gestion courants et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage, sans augmentation de la population exposée ;
  - L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;
  - Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sont admis. Seules les constructions liées exclusivement à l'activité et non habitées (notamment vestiaires, tribunes, locaux à matériels, sanitaires, box à chevaux) pourront être autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve :
    - que le 1<sup>er</sup> plancher soit calé au minimum à la cote de référence ;
    - que les éventuels remblais nécessaires à ces aménagements doivent impérativement être compensés et ne pas avoir d'impact sur l'écoulement des crues conformément à la loi sur l'eau ;
    - que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés,
    - que l'implantation de tribune ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux
    - que ces installations ne soient pas utilisées à des fins d'hébergement ou de restauration, même occasionnelle.
  - La création ou modification de clôtures, à condition d'en assurer la transparence hydraulique,
  - Les piscines individuelles enterrées affleurantes sont admises sous réserve :
    - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits) ;
    - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.) ;
    - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m<sup>2</sup> ;
  - Conformément à l'arrêté du 22/06/2007, la création de stations d'épuration est interdite en zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie, par un bilan des contraintes techniques,

financières et environnementales, qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable ; le projet doit alors garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence : la station d'épuration ne doit pas être ruinée ni submergée et doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'événement (cf. l'arrêté du 22/06/2007 sur l'implantation des stations d'épuration en zone inondable). Cette règle s'applique également à l'extension et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Ces conditions impliquent à minima que :

- tous les locaux techniques doivent être calés au minimum à la cote de référence.
  - tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) doivent être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation et calés au-dessus de la cote de référence.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, les travaux de gestion et d'aménagement des cours d'eau ainsi que les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des crues et à réduire le risque, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement ;
  - Les infrastructures de transport, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, dans le respect des règles du Code de l'Environnement et sous réserve que les premiers planchers des constructions soient implantés au-dessus de la cote de référence ;
  - La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives non closes nécessaires aux activités existantes sous réserve :
    - que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés ;
    - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS ;
    - qu'ils ne créent pas de remblais ;
    - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues ;
    - que les places de stationnement soit équipées de dispositifs anti-empalement. On recherchera toutefois des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectives dans des zones d'aléa plus faibles.

## **2- Dans les zones d'aléa modéré à faible**

 **Aléa modéré hauteur et vitesse du porté à connaissance du bassin versant de l'Arc**

 **Aléa faible à modéré du porté à connaissance du bassin versant de l'Arc**

### **a) Sont interdits :**

Toutes nouvelles constructions autres que celles définit dans le point b) et en particulier :

- les établissements dits « sensibles » (i.e. qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, dépendantes, etc.) et les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompier, commissariat, etc.),
- le changement de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité ;
- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue ;
- la création ou l'aménagement des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques, à l'exception des certains cas particuliers mentionnés à l'article des aménagements

autorisés ;

- le changement de destination conduisant à une augmentation de la vulnérabilité ;
- la création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage, d'aires d'accueil des gens du voyage et de parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes ;
- les dépôts et stockages de matériels et matériaux ;
- les stockages de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau ;
- les remblais non limités à l'emprise des constructions et non protégés contre l'érosion et le ruissellement ;
- les constructions en fond de thalweg ;
- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux.

**b) Sont autorisés :**

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.

- Tous les projets autorisés par le point « 1- Dans les zones d'aléa fort »
- Concernant les autres projets :
  - La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement ;
  - L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités.

**3- Dans les zones d'aléa résiduel et d'aléa ruissellement diffus**

-  Zone d'aléa résiduel du porté à connaissance du bassin versant de l'Arc
-  Zone d'aléa ruissellement diffus de l'enveloppe HGM non modélisée

**Dans la zone d'aléa ruissellement diffus de l'enveloppe HGM non modélisée, toute constructibilité nouvelle, autre que celles admises ci-dessous, est soumise à une étude hydraulique modélisée définissant la constructibilité du secteur étudié.**

**a) Sont interdits :**

- La création ou l'extension de plus de 20 % d'emprise au sol ou de plus de 20 % de l'effectif des établissements stratégiques, sauf si l'impossibilité de toute implantation alternative en dehors de la zone inondable est démontrée ;
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage sauf si impossibilité d'une implantation alternative en dehors de la zone inondable ;
- La création ou l'aménagement de sous-sols, à l'exception des cas particuliers mentionnés dans le paragraphe suivant ;

**Sont autorisés :**

**La cote de référence est située à :**

- Pour les aléas du porté à connaissance du **bassin versant de l'Arc** : 0,20m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction
- Pour les aléas de **l'enveloppe HGM** : 0,50m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel.

**Tout ce qui n'est pas interdit au paragraphe précédent est autorisé sous réserve, pour la création ou l'extension de bâtiments, de respecter les dispositions suivantes :**

- Les planchers créés doivent être implantés au-dessus de la cote de référence
- Par exception au paragraphe précédent :
  - o l'extension des locaux d'hébergements (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) existants peut être réalisée sous la cote de référence dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire
  - o l'extension des bâtiments d'activité ou de stockage (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) peut être réalisée sous la cote de référence dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire
  - o la création d'annexe est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel
- Dans le cas de création d'aire de stationnement collective souterraine, que leurs accès et ouvertures soient situés à minima à 0,50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre
- Mise en œuvre les mesures de mitigation définies en annexe sur l'ensemble du bâtiment. Dans le cas d'un projet sur l'existant (extension, changement de destination), la mise en œuvre des mesures de mitigation est simplement recommandée.

## **Article 7.4. Le risque mouvement de terrain**

### **7.4.1 Mouvement de terrain lié au phénomène de retrait et gonflement des argiles.**

Le territoire communal est concerné par le risque mouvement de terrain lié au phénomène de retrait et gonflement des argiles.

Il dispose d'un Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 26 juillet 2007.

Le village de Châteauneuf-le-Rouge est faiblement à moyennement exposé à ce risque. Le règlement du PPR prescrit dans les zones B2 les dispositions suivantes :

- Pour les constructions existantes : le respect des règles édictées aux articles II-1-1 à 3 du PPR.
- Pour les constructions futures : la réalisation de l'ensemble des règles forfaitaires définies ci-après aux articles II.2. 1 et II.2.2 du règlement du PPR.

Le PPR vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

### **7.4.1 Mouvement de terrain lié aux chutes de blocs et glissements de terrain**

Dans les zones urbaines et à urbaniser exposées à des aléas de chute de blocs, de glissement et/ou d'effondrement, tout projet de construction neuve devra préalablement faire l'objet une étude géologique-géotechnique afin de déterminer le risque sur le terrain à bâtir.

Les zones exposées sont reportées sur les cartes annexées au présent PLU, annexes n°5.2.5.

En toutes zones, les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve :

- que l'augmentation de la surface de plancher soit limitée à 30%. Dans ce cas, la réalisation d'une étude géotechnique (reconnaissance des terrains et définition des modalités de construction du bâti) par les pétitionnaires est recommandée ;
- les constructions annexes (locaux techniques de piscines, abris de jardins, etc....) seront autorisées sous réserves que l'extension de l'emprise au sol créée cumulée soit limitée à 30%.
- la gestion courante de l'existant est autorisée : travaux de maintenance, de réhabilitation légère, d'isolation

### **Article 7.2 Risque technologique – Transport de matières dangereuses par canalisation**

La commune de Châteauneuf-le-Rouge est concernée par un risque lié au transport de matières dangereuses par des canalisations souterraines. Une canalisation gazoducs et un pipeline pour les hydrocarbures liquides traversent la commune.

**Deux servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage** induisent une zone non-aedificandi et non-sylvandi sur une bande de 5 m de largeur de part et d'autre de l'axe de ces canalisations gazoducs (I3) et pipeline (I1) – cf. Annexe 5.3 : Liste et Plan des SUP. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.

**Des servitudes d'effet pour la maîtrise de l'urbanisation (SUP1, SUP2 et SUP3)** ont été instituées par arrêté préfectoral n°2018-391 SUP en date du 13 décembre 2018 « instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques concernant la commune de Châteauneuf-le-Rouge »\_cf. Annexe 5.3.1 du PLU, dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport de gaz naturel et d'hydrocarbures liquides suivantes :

NOTA : Dans les tableaux ci-dessous :

- PMS : Pression Maximale de Service de la canalisation
- ND : Diamètre Nominal de la canalisation
- Distances S.U.P. : Distances en mètre de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans les tableaux ci-dessous et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée à l'arrêté et en annexe 5.3.1 du PLU, les valeurs des tableaux font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

• **Canalisations de transport de gaz naturel exploitées par le transporteur :**

- **Nom :** GRT gaz
- **Adresse :** Bâtiment Oxaya – 10 rue Pierre Semard – CS50329 – 69 363 LYON Cedex 07
- **Ouvrages traversant la commune :**

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètre)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP 1	SUP 2	SUP 3
ARTERE DE PROVENCE	67,7	400	5 903	enterrée	SUP 1	SUP 2	SUP 3
					150	5	5

- **Installations annexes situées sur la commune :**

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
CHATEAUNEUF LE ROUGE SECT	SUP 1	SUP 2	SUP 3
	35	6	6

• **Canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, propriété de la Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR) dont le siège social est 7-9 rue des Frères Morane, 75738 PARIS CEDEX et exploitées par :**

- **Nom :** Société du Pipeline Méditerranée Rhône
- **Adresse :** 1211 Chemin du Maupas – 38 200 VILLETTE-DE-VIENNE
- **Ouvrages traversant la commune :**

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètre)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP 1	SUP 2	SUP 3
B6	93	324	5 926	enterrée	SUP 1	SUP 2	SUP 3
					125	15	10

Il est fortement recommandé de **consulter les services exploitants les canalisations dès la phase de l'émergence de tout projet d'aménagement** dans les zones de dangers (ou SUP1 d'effet) de ses ouvrages, pour une meilleure intégration et prise en compte de ceux-ci.

Conformément à l'article R.555-30 b) du Code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes en fonction des zones d'effet :

- **Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'environnement :**

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnées à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du Code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

- **Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effet létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'environnement :**

L'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissements recevant du public existant, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

- **Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effet létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'environnement :**

L'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissements recevant du public existant, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Pour plus d'information sur cette réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux : [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'environnement, **lorsque le nom de GRTgaz est indiqué** en réponse à la consultation de Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.**

## **Article 8 – Eléments remarquable identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».*

Ainsi, le règlement graphique identifie 9 éléments remarquables à protéger et mettre en valeur sur le territoire communal :

- 1) Jardin
- 2) Château de Châteauneuf-le-Rouge

- 3) Habitation remarquable
- 4) Hameau de la Cardeline
- 5) Hameau de la Geinette
- 6) Château de la Galinière
- 7) Chapelle
- 8) Ancien caveau
- 9) Bastide de la Galinière

Toute intervention sur ces constructions pouvant porter atteinte à leur intérêt architectural est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

## Article 9 – Prévention de l'exposition au pollen

Conformément aux dispositions de l'article R.151-43 du code de l'urbanisme, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie et répondre aux enjeux environnementaux, il est imposé en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation de :

- diversifier les plantations
- éviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, aulne, frêne...

Le pétitionnaire peut se référer au guide en ligne [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org) élaboré par le Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

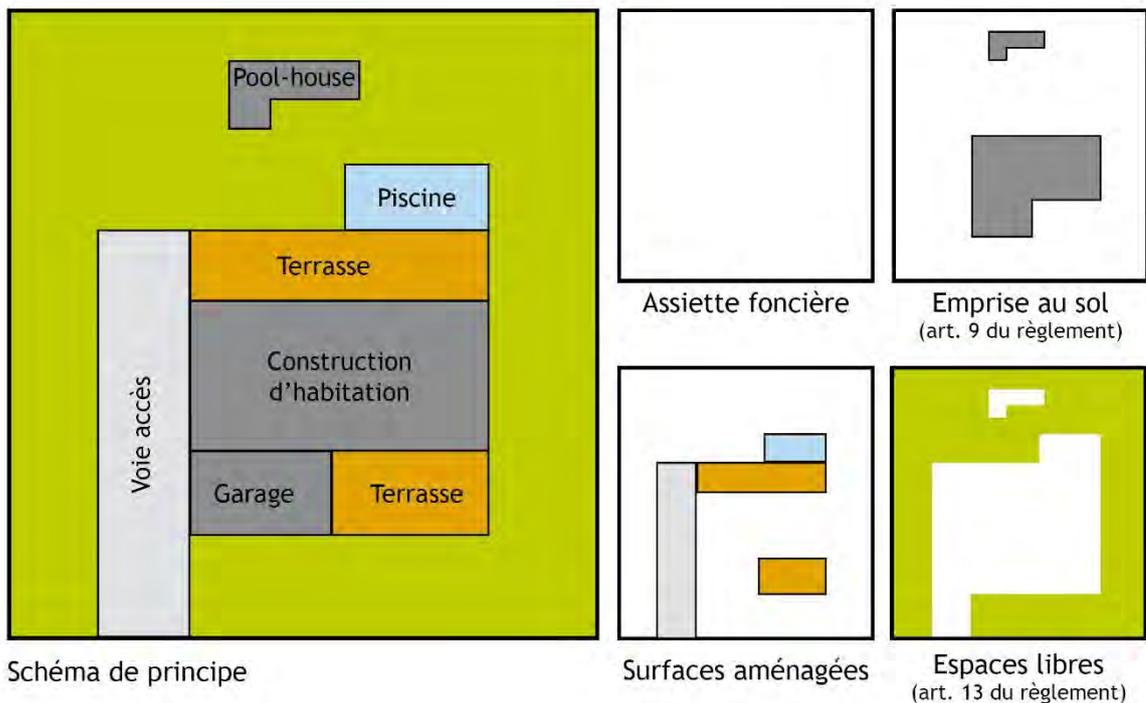
## Article 10 – Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans toutes les zones du PLU ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sous réserve de leur inscription dans le site. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés

Dans toutes les zones, les articles 3 à 15 à l'exception des articles 6 et 7, ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Définitions de base

- **Annexe** : Bâtiment séparé ou non de la construction principale, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (par exemple : atelier, abri à bois, abri de jardin, locaux piscine, locaux techniques, préau, abri ou garage pour véhicules...).
- **Bande de roulement** : la bande de roulement se mesure entre dispositifs de sécurité. Elle comprend donc la chaussée et les accotements le cas échéant. Elle ne comprend pas les talus, les fossés et les trottoirs.
- **Coefficient d'emprise au sol (CES)** : Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.
- **Crue** : Période de hautes eaux.
- **Emprise au sol des constructions** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol et des terrasses dont la hauteur est supérieure à 60 cm avant travaux, exception faite de certains éléments de modénatures ou architecturaux tels que balcons en saillie limités à 80 cm, pergolas ajourées, débords de toitures limités à 40 cm et marquises. Sont également exclus les piscines et leurs plages et les ouvrages de rétention des eaux pluviales.

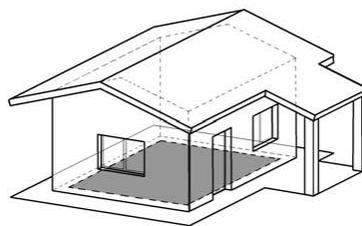
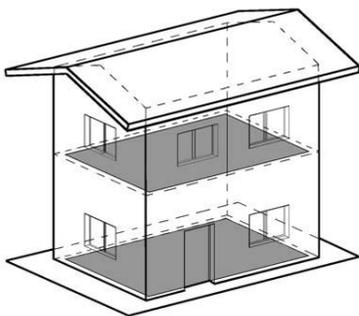


- **Équipements publics** : L'expression « équipements publics » vise généralement les équipements d'infrastructure (voirie, eau, électricité, assainissement), les équipements de superstructure nécessaires à la vie des habitants, administratifs, sociaux, culturels, de santé.

- **Surface de Plancher** : elle se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON).

La surface de plancher de la construction est définie comme étant « [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ZONE UA – Centre-village

#### Rappel du caractère de la zone

La zone UA est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle est formée du centre-village et des hameaux de la Geinette et de la Cardeline. Elle se caractérise par une implantation dense.

La zone UA comprend 3 sous-secteurs :

- **UAa**, correspondant au centre-village ;
- **UAb**, correspondant aux extensions du centre-village ;
- **UAh**, correspondant aux hameaux de la Geinette, de la Cardeline et à son extension.

Les secteurs UAa et UAh sont soumis au respect des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 et 3.

La zone UA comprend 3 éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les prescriptions mentionnées à l'article 8 des dispositions générales s'appliquent.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UA.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules accidentés ou usagés...), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées qui entraînent des nuisances excessives, non compatibles avec la vocation résidentielle ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du code de l'urbanisme.

## Article UA.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à des conditions spéciales

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de commerce de détail en secteur UAa et exclusivement donnant sur la place Auguste Baret en secteur UAb ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier et qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article UA.3 - Accès et voiries

- Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### Article UA.4 - Desserte par les réseaux

#### 1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2- Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux ménagères dans les réseaux pluviaux est interdite.

#### 3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, doivent être recueillies et canalisées par des conduites adaptées, par voies souterraines ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir.

#### 4- Autres réseaux

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.
- Les nouvelles constructions doivent être raccordées aux réseaux des communications électroniques, lorsqu'ils existent.

#### **Article UA.5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé

#### **Article UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'emprise de la RD7N.
- 2- Pour les autres voies, les constructions peuvent être implantées en bordure de la voie publique ou à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées.

#### **Article UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- En secteur UAa et UAh : Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimal de 3 mètres.
- En secteur UAb : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

#### **Article UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article UA.9 - Emprise au sol**

- En secteurs UAa et UAh : Non réglementé.
- En secteur UAb, l'emprise au sol des constructions admises est limitée à 60% de la surface du terrain.

#### **Article UA.10 - Hauteur**

- En secteur UAa, la hauteur des constructions à l'égout des couvertures est limitée à 9 mètres.

- En secteur UAb et UAh, la hauteur des constructions à l'égout des couvertures est limitée à 7 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure et ponctuels lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## Article UA.11 - Aspect extérieur

### 1- Dispositions générales

- Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

En secteur UAa et UAb, les enduits extérieurs seront exécutés à partir de sable naturel sous forme d'un enduit taloché fin. Ils seront choisis dans une palette des couleurs variant du beige clair au beige rosé, jusqu'aux ocres et correspondants avec les teintes des fermetures extérieures qui seront en bois, vernis ou peint, ou éventuellement métalliques, mais toujours dans des tons non violents.

- La couverture sera d'une manière générale, en tuile de type ronde ou romane, restituant l'aspect des toitures traditionnelles locales.

### Dispositions particulières au secteur UAh :

- 1- Toute réfection d'habitation de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.
- 2- Les couvertures en terrasse seront exceptionnellement autorisées, quand elles ne sont que partielles et s'harmonisent avec la couverture en tuile.
- 3- Les huisseries seront de teintes non agressives.
- 4- Sont interdits :
  - o Les fausses structures,
  - o Les « sourcils » au-dessus des linteaux,
  - o Les tuyaux en ciment moulé ou fibrociment utilisés comme colonne ou piliers,
  - o Les couvertures translucides de vérandas et auvents ; celles-ci seront remplacées avantageusement par un avant-toit en tuile ou par une treille.

- 5- Les dispositifs de captage solaire devront s'intégrer harmonieusement dans l'architecture, sans porter atteinte à l'aspect général.

## 2- Clôtures

- En secteurs UAa et UAb : non réglementé
- En secteur UAh :

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises publiques.

Afin de préserver une harmonie d'ensemble, les clôtures seront normalisées comme suit :

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures grillagées transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas excéder 0,60 mètre.
- Les clôtures pleines, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre ne seront autorisées que dans la mesure où elles participent à l'architecture du portail, sur une longueur ne dépassant pas 5 mètres de part et d'autre de celui-ci : les murs attenants seront construits en un matériau maçonné unique et s'intégreront à l'architecture environnante.

## Article UA.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux-roues », correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - o En secteur UAa : une place de stationnement par logement aménagée sur la propriété.
  - o En secteurs UAh et UAh : deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement,

- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

### **Article UA.13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

En secteur UAb, les espaces verts et plantés doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

### **Article UA.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **Article UA.15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'orientation et la conception des constructions visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

# ZONE UC – Zone centrale mixte

## Rappel du caractère de la zone

La zone UC correspond à un secteur mixte à vocation d'habitat, d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'activités. Il s'agit d'une zone à caractère central destinée à renforcer la mixité et la centralité urbaine. Elle se compose de deux entités, situées en continuité du centre-village et du hameau de la Gavotte.

La zone UC est soumise au respect des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 et 2.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UC.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules accidentés ou usagés...), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées qui entraînent des nuisances excessives, non compatibles avec la vocation résidentielle ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du code de l'urbanisme.

### Article UC.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à des conditions spéciales

Sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics ;
- Les constructions à usage hôtelier et para hôtelier ;
- Les commerces, bureaux ou services liés et complémentaires aux destinations autorisées ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement dans la mesure où elles sont indispensables à la vie des habitants de la zone et à condition que les mesures prises pour en diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires aux constructions admises dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article UC.3 - Accès et voiries

#### 1- Accès

- Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères, sans pouvoir être inférieurs à 4 mètres de largeur.
- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### 2- Voirie

- Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les services concernés seront consultés dans le cadre de l'instruction des permis de construire.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- Les nouvelles voies de desserte à réaliser devront être conformes aux normes préconisées par le SDIC. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

### Article UC.4 - Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

Toute occupation ou installation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2- Eaux usées

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et canalisations pluviales est interdite.

#### 3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux provenant des toitures en toute construction collectées par des gouttières ou chéneaux sont conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain.

Les eaux provenant de toutes surfaces imperméabilisées doivent également être collectées et conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet, ou traitées sur le terrain.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

#### 4- Électricité et télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique et téléphonique devront, tant par leur tracé que par le profil de leurs supports, s'intégrer parfaitement dans le paysage et peuvent être exigées en souterrain.

#### 5- Réseaux de communication électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être raccordées aux réseaux des communications électroniques, lorsqu'ils existent.

#### 6- Autres réseaux

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

### **Article UC.5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé

### **Article UC.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'emprise de la RD7N et à 4 mètres des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements, bâtiments et services publics, ouvrages et installations techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article UC.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements, bâtiments et services publics.

## Article UC.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 mètres.

## Article UC.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions admises est limitée à 40 % de la surface du terrain.

## Article UC.10 - Hauteur

La hauteur des constructions à l'égout des couvertures est limitée à 9 mètres.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les toitures, ouvrages techniques indispensables et cheminées.

## Article UC.11 - Aspect extérieur

### 1- Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération, et ne pas nuire à l'environnement ou à rompre l'harmonie d'ensemble.
- Toutes écritures architecturales et paysagères importées sont proscrites. Les proportions, et matériaux seront de références locales. Une « écriture contemporaine » peut être admise si elle suit une logique de discrétion.
- Les travaux de terrassement liés à l'aménagement des terrains (pour la construction et les aménagements, les voies de circulation et les aires de stationnement), seront limités au strict nécessaire.

### 2- Façades, revêtements

- Toutes les façades d'un bâtiment doivent être traitées avec simplicité.
- Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière avec finition lissée ou de type peinture minérale.
- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit être choisie parmi la palette de couleurs déposée en mairie.
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu de parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

### 3- Les couvertures

- Les couvertures seront simples et pourront comporter jusqu'à 4 pentes. Les toitures présenteront dans tous les cas un pendage inférieur à 35%.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes « canal » ou romane dont le ton s'harmonisera avec l'aspect ancien des toitures environnantes soit par le réemploi de tuiles anciennes, soit par l'emploi de tuiles de cuisson spéciale.
- Certaines couvertures en matériaux contemporains avec terrasse sont toutefois autorisées, si elles ne concernent qu'une faible partie de leur construction.

- Dans tous les cas, sont interdites les couvertures translucides de vérandas et auvents, celles-ci seront avantageusement remplacées par un avant-toit en tuile ou par une treille.
- La logique constructive privilégiera des solutions adaptées au climat (avancées de toitures en protection contre la chaleur, etc.).

#### 4- Les souches

- Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être enduites avec les mêmes enduits que les façades.
- Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souche trop grande.

#### 5- Aménagements extérieurs

- La couleur des menuiseries et des volets sera choisie parmi celles de la palette déposée en Mairie.
- Les annexes et garages doivent être incorporés aux constructions principales.

#### 6- Les clôtures

- Les clôtures seront aussi discrètes et simples que possible. Les murs clôtures sont interdits.
- Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures grillagées transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,80 mètre.
- Les murs bahuts d'une hauteur supérieure à 0,80 m ne seront autorisés que dans la mesure où ils participent à l'architecture du portail, sur une longueur ne dépassant pas 5 mètres de part et d'autre de celui-ci.

#### 7- Écoconstruction

Sous réserve du respect des principes ci-dessus, et sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale et paysagère d'ensemble, sont admis :

- Les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif utilisant les énergies renouvelables (pompe à chaleur, géothermie).
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

## **Article UC.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux-roues », correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est notamment exigé à cet effet :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - o 1 place pour les T1 ;

- 2 places pour les autres logements ;
- Pour les constructions à usage d'habitation en résidence médicalisée : 1,5 place de stationnement par logement ;
- Pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies ;
- Pour les constructions à usage de commerces : 2 places de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration ;
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1,5 place de stationnement par chambre ;

Tout parc de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantations.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement,
- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

### **Article UC.13 - Espaces libres et plantations**

- Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts et plantés d'arbres d'essences locales. Ils doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain et comporter au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins pour 2 places de stationnement.
- Pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, 15% au moins des espaces libres doivent être traités en espaces verts communs, en jardins collectifs ou jardins familiaux, le plus généralement d'un seul tenant.
- Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
- Le talus bordant la RD7N doit être planté d'arbres de haute tige d'essences locales.
- Liste non exhaustive d'espèces recommandées, adaptées au climat :

- Arbres : mûrier blanc, tilleul, frêne, platane, micocoulier, pin maritime, érable, acacia...
- Arbuste : arbre de Judée, viorne tin, arbousier, genévrier, troène, cyprès, photinia, pistachier, aubépine, cornouiller, genêt, laurier, coronille, cistes...
- Grimpantes : chèvrefeuille, vigne vierge, solanum, lierre, bignone, vigne, glycine...

### **Article UC.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **Article UC.15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

# ZONE UD – Zone résidentielle

## Rappel du caractère de la zone

La zone UD comprend des terrains équipés destinés à recevoir principalement de l'habitation. Elle correspond aux quartiers de la Gavotte, de la Cardeline et aux lotissements les Ménéstréls et le Parc du Château. Il est composé d'habitat pavillonnaire, le plus souvent en lotissements.

La zone UD comprend deux sous-secteurs :

- UD1 correspondant à un tissu pavillonnaire relativement dense ;
- UD2 correspondant à un tissu pavillonnaire de densité plus faible.

Le secteur UD2 est soumis au respect de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3.

La zone UD comprend un élément remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les prescriptions mentionnées à l'article 8 des dispositions générales s'appliquent.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UD.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage de commerces ;
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules accidentés ou usagés...), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées qui entraînent des nuisances excessives, non compatibles avec la vocation résidentielle ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du code de l'urbanisme.

### Article UD.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à des conditions spéciales

Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'hébergement touristique ;
- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier et qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives. En

outre, leur exigence de fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes, notamment les équipements collectifs ;

- L'extension des installations classées autorisées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- Le stationnement isolé d'une caravane, sur le terrain d'assiette de la résidence de son propriétaire, sous réserve que la vue de ladite caravane, depuis la voie desservant la propriété, soit dissimulée par un écran végétal.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article UD.3 - Accès et voiries

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ayant une bande de roulement de 5 mètres minimum de largeur.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

### Article UD.4 - Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe.

#### 2- Eaux usées

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé.

#### 3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, ou à défaut dans les ruisseaux ou fossés naturels existants. En aucun cas, ces aménagements ne doivent combler, modifier ou supprimer les ruisseaux ou fossés naturels.

#### 4- Électricité et télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique et téléphonique devront, tant par leur tracé que par le profil de leurs supports, s'intégrer parfaitement dans le paysage et peuvent être exigées en souterrain.

#### 5- Réseaux de communication électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être raccordées aux réseaux des communications électroniques, lorsqu'ils existent.

### Article UD.5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

### Article UD.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 3- En bordure de l'autoroute A8, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres de l'axe de la voie la plus proche. Cette distance est réduite à 35 mètres pour les autres constructions.
- 4- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'emprise de la RD7N et à 4 mètres des autres voies ouvertes à la circulation publique.

### Article UD.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En secteur UD1 : Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.
- En secteur UD2 : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être réduite à 3 mètres si la construction riveraine possède un mur aveugle.

Dans le cas d'opérations d'ensembles, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain d'assiette de l'opération et des parcelles riveraines.

## Article UD.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés 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.

Pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4 mètres.

## Article UD.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation principale est limitée à :

- En secteur UD1 : à 20% de la surface du terrain ;
- En secteur UD2 : à 9% de la surface du terrain.

En plus de l'emprise au sol de l'habitation principale, une emprise au sol supplémentaire pour les annexes de cette habitation est admise dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

## Article UD.10 - Hauteur

- La hauteur des constructions à l'égout des couvertures est limitée à 7 mètres.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructures et ponctuels lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## Article UD.11 - Aspect extérieur

### Dispositions générales

- Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains.
- Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

- La couverture sera en tuile type ronde ou romane, restituant l'aspect des toits traditionnels. Les couvertures en terrasse seront exceptionnellement autorisées, quand elles ne sont que partielles et s'harmonisent avec la couverture en tuile.
- Les huisseries seront de teinte discrète et non agressive.
- Sont interdits :
  - Les fausses structures
  - les « sourcils » au-dessus des linteaux
  - les tuyaux en ciment moulin ou fibrociment utilisés comme colonne ou piliers
  - les couvertures translucides des vérandas et auvents. Celles-ci seront remplacées avantageusement par un avant-toit en tuiles ou par une treille.
- Les dispositifs de captage solaire devront s'intégrer harmonieusement dans l'architecture, sans porter atteinte à l'aspect général.

### Clôtures

- 1- Les clôtures et portails doivent être de forme simple : leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.
- 2- Les clôtures grillagées transparentes ou à écran végétal, ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 mètre.
- 3- Les clôtures pleines, d'une hauteur supérieure à 0,60 m, ne seront autorisées que dans la mesure où elles participent à l'architecture du portail, sur une longueur ne dépassant pas 5 mètres de part et d'autre de celui-ci : les murs attenants seront construits en un matériau maçonné unique et s'intégreront à l'architecture environnante.

## **Article UD.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usages de bureaux et services : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les établissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation, de leur situation

géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

À ces espaces à aménagement pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement,
- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

### **Article UD.13 - Espaces libres et plantations**

Pour les nouvelles constructions, une part minimale de la surface des terrains doit être traitée en espaces verts plantés de pleine terre :

- En secteur UD1 : au minimum 30% ;
- En secteur UD2 : au minimum 40%.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques (un sujet pour deux emplacements au minimum).

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

### **Article UD.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **Article UD.15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'orientation et la conception des constructions visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

# ZONE UE – Activités économiques

## Rappel du caractère de la zone

La zone UE est une zone à vocation principale d'activités. Elle correspond aux zones d'activités économiques de la Muscatelle et de la Crau.

La zone UE est partiellement soumise au risque inondation. Les prescriptions mentionnées à l'article 7 des dispositions générales s'appliquent dans cette zone.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UE.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles liées au gardiennage et à la surveillance des installations visées à l'article UE.2 ;
- Les dépôts susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du code de l'urbanisme.

### Article UE.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à des conditions spéciales

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les constructions à usage industriel, de commerce de petite surface ne dépassant pas 400 m<sup>2</sup> de surface de vente, de services, de bureaux et d'artisanat ;
- Les constructions dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone, y compris les logements de fonction et locaux de gardiennage ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ne permettant pas la vente publique au détail ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les équipements collectifs.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt général ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et les aires de stationnement nécessaires à la réalisation des occupations du sol autorisées.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article UE.3 - Accès et voiries

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux constructions qu'ils desservent.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. Il sera exigé un sas d'entrée avec portail en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

### Article UE.4 - Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

Toute nouvelle construction requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2- Eaux usées

Toute nouvelle construction requérant un réseau d'assainissement doit être obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement public.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et canalisations pluviales est interdite.

#### 3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

Les eaux provenant des toitures en toute construction collectées par des gouttières ou chéneaux sont conduites par une canalisation enterrée dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traitées sur le terrain.

Les eaux provenant de toutes surfaces imperméabilisées doivent également être collectées et conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet, ou traitées sur le terrain.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

#### 4- Électricité et télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique et téléphonique devront, tant par leur tracé que par le profil de leurs supports, s'intégrer parfaitement dans le paysage et peuvent être exigées en souterrain.

#### 5- Réseaux de communication électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être raccordées aux réseaux des communications électroniques, lorsqu'ils existent.

#### 6- Autres réseaux

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

### **Article UE.5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé

### **Article UE.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 5- En bordure de l'autoroute A8, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres de l'axe de la voie la plus proche. Cette distance est réduite à 35 mètres pour les autres constructions.
- 6- En bordure de la route de la Muscatelle, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'axe de la voie.
- 7- En bordure des autres voies ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies.
- 8- Une implantation différente peut être admise dans le cas de rénovation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- 9- Les aires de stationnement seront préférentiellement réalisées côté autoroute.

### **Article UE.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- À défaut de construire en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.
- Dans le cas d'un terrain limitrophe d'une zone d'habitation, le retrait minimum des constructions devra être au moins égal à 10 mètres.

## Article UE.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article UE.9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions admises est limitée à 70% de la surface du terrain.

## Article UE.10 - Hauteur

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 12 mètres pour les autres constructions.

Pour les éléments de stockage, la hauteur n'est pas réglementée.

Des adaptations sont toutefois possibles pour les éléments ponctuels de superstructure (cheminée, portique...)

## Article UE.11 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 1- Couvertures

Les toitures-terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (bloc de ventilation, climatiseurs...) sont intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

### 2- Épidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 3 dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

### 3- Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction, soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleurs trop claires et d'employer des couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

#### 4- Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples : leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne devra pas dépasser 0,60 mètre.

#### 5- Aires de stockage

Les aires de dépôts et de stockage non couvertes sont strictement interdites.

### **Article UE.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les établissements industriels : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'entrepôts : 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement,
- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

### **Article UE.13 - Espaces libres et plantations**

Pour les nouvelles constructions, au minimum 30% de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts plantés de pleine terre.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

En bordure de l'arc, un passage suffisant doit être laissé afin de permettre l'entretien des berges.

#### 1- Arbres et arbustes existants

Les constructions, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,35/0,40 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol).

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

#### 2- Plantations à réaliser

Les espaces à planter seront d'essences locales. Sont privilégiés :

- Pour les arbres de haute tige : pin sylvestre, chêne vert, chêne pubescent ;
- Pour les strates arbustives : buis, myrte, romarin, germandrée ;
- Pour les strates herbacées : fougères, bruyère d'été et d'hiver, genêts.

#### 3- Aires de stationnement

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 places de stationnement.

Dans le cas où sont réalisées, sur l'unité foncière, des aires de stationnement à l'air libre, il doit être conservé entre ces aires stationnement et les limites séparatives de l'unité foncière, une bande continue d'un mètre de largeur minimum aménagée en espace vert.

### **Article UE.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## **Article UE.15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

# ZONE UF – Hébergement Hôtelier

## Rappel du caractère de la zone

La zone UF est une zone à vocation d'hébergement hôtelier situé au sud de la RD7N, au lieu-dit Gorgue-Madame / Galinière.

La zone UF comprend un élément remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les prescriptions mentionnées à l'article 8 des dispositions générales s'appliquent.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UF.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage de commerces ;
- Les constructions à usage d'habitations ;
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, véhicules accidentés ou usagés...), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées qui entraînent des nuisances excessives, non compatibles avec la vocation résidentielle ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du code de l'urbanisme.

### Article UF.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à des conditions spéciales

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les constructions à usage d'hébergement touristique et de restauration ;
- Les logements de fonctions en lien direct avec les activités autorisées ;
- Les aires de jeux et de sports ;
- Les constructions dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone, y compris les logements de fonction et locaux de gardiennage ;
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient d'intérêt général ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- L'extension, la rénovation, l'aménagement des constructions existantes à vocation d'hébergement hôtelier pour la réalisation des équipements et locaux d'accueil, d'hébergement et d'animation touristiques (piscines et annexes comprises) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et les aires de stationnement nécessaires à la réalisation des occupations du sol autorisées.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article UF.3 - Accès et voiries

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux constructions qu'ils desservent.

### Article UF.4 - Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

Toute occupation ou installation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

#### 2- Eaux usées

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### 3- Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
  - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
  - la réalisation d'aménagement ou d'ouvrage limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassin de retenue...),

#### 4- Électricité et télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique et téléphonique devront, tant par leur tracé que par le profil de leurs supports, s'intégrer parfaitement dans le paysage et peuvent être exigées en souterrain.

#### 5- Réseaux de communication électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être raccordées aux réseaux des communications électroniques, lorsqu'ils existent.

### Article UF.5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

## **Article UF.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'emprise de la RD7N et à 5 mètres des autres voies ouvertes à la circulation publique.
- 2- Une implantation différente peut être admise dans le cas de rénovation ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

## **Article UF.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de rénovation ou d'extension de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

## **Article UF.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **Article UF.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions admises est limitée à 40% de la surface du terrain.

## **Article UF.10 - Hauteur**

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 8 mètres.

## **Article UF.11 - Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

En outre, toutes écritures architecturales et paysagères importées sont proscrites. Les proportions et matériaux seront de références locales.

Une « écriture contemporaine » peut être admise si elle suit une logique de discrétion. Les travaux de terrassement liés à l'aménagement des terrains (pour la construction et les aménagements, les voies de circulation et les aires de stationnement) seront limités au strict nécessaire.

Le terrain sera laissé à l'état naturel chaque fois que cela sera possible.

La logique constructive privilégiera, tant pour les réhabilitations que pour les constructions nouvelles, des solutions adaptées au climat (avancées de toitures en protection contre la chaleur, etc.).

Les teintes en façade seront inspirées des coloris naturellement présents dans l'environnement de la construction.

Sous réserve du respect des principes ci-dessus, sont admis :

- L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif utilisant les énergies renouvelables (pompe à chaleur, géothermie),
- L'utilisation en façade du bois,
- Les toitures végétalisées,
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

### Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Seules sont autorisées les clôtures grillagées, transparentes ou à écran végétal, sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne devra pas dépasser 0,60 mètre.

Toutefois, en limites séparatives, les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles soient construites en un matériau unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

## **Article UF.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules y compris les « deux-roues » correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements en nombre suffisant à cet effet.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies de circulation.

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité des établissements.

## **Article UF.13 - Espaces libres et plantations**

Pour les nouvelles constructions, au minimum 40% de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts plantés de pleine terre.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver dans la mesure du possible les plantations existantes.

Ainsi, les espaces de sensibilité paysagère sont laissés en l'état initial naturel chaque fois que cela sera possible, de manière à préserver au mieux le couvert arborescent existant et les éléments végétaux remarquables, ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation. Il en est de même pour les aires nécessaires aux chantiers de construction.

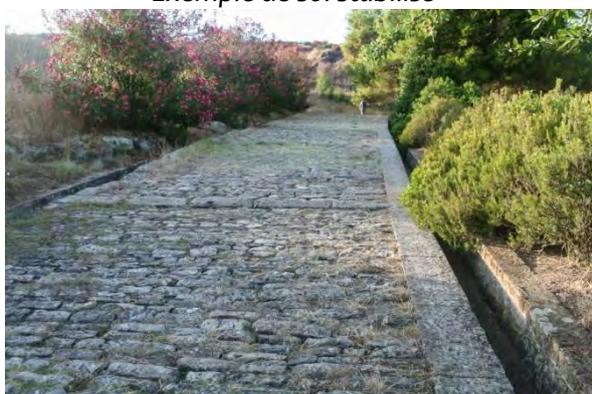
Les revêtements de sol seront le plus naturels possible (pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, empierrement, enherbement, gravillons ; pour des petits espaces : calade, pierre et dalles naturelles d'aspect similaire aux roches locales).



*Exemple de sol stabilisé*



*Exemple de pergola plantée de glycine*



*Exemple de chemin empierré*



*Exemple d'allée en gravier*

Les aires de stationnement disposeront d'un couvert végétal suffisant d'au moins un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés, aires de jeux ou de loisirs.

Les aménagements paysagers et plantations d'accompagnement feront appel à un panel de végétaux parfaitement adapté au milieu (pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère), similaire aux essences présentes à l'état spontané sur le site ou bien habituels et traditionnels dans l'aménagement du terroir de Châteauneuf-le-Rouge. Par exemple et de manière non limitative :

- Arbres isolés feuillus : mûrier blanc, tilleul, frêne, arbre de Judée, érable de Montpellier ;
- Arbres persistants : cyprès de Provence, cèdre, chêne vert, chêne pubescent ;
- Arbres fruitiers : amandier, cerisier, cognassier, figuier, grenadier, jujubier, olivier ;
- Clôtures végétales : haies d'essences arbustives en mélange, adaptées au milieu (viorne tin, filaire, buis, pistachier térébinthe, arbousier, troène commun, aubépine, cistes, coronille, buplèvre, laurier sauce, pittosporum, baguenaudier, cornouiller, arbre de Judée, lilas, arbre à papillon).
- Végétalisation des parkings : chêne vert, chêne pubescent, frêne, érable champêtre, viorne tin, pistachier térébinthe, filaire, troène commun, aubépine.

- Pelouses : semences adaptées aux conditions climatiques afin de limiter les arrosages. Les essences exogènes de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthes... sont à éviter.

### **Article UF.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **Article UF.15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

# TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## Zone AUc :

### Urbanisation future réglementée à vocation culturelle

#### Rappel du caractère de la zone

La zone AUc est une zone d'urbanisation future réglementée à vocation culturelle. Son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Elle est soumise au respect de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 2.

La zone AUc comprend un élément remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les prescriptions mentionnées à l'article 8 des dispositions générales s'appliquent.

#### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

##### Article AUc.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage de commerces ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les dépôts de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées qui entraînent des nuisances excessives, non compatibles avec la vocation résidentielle ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations Légères de Loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du code de l'urbanisme.

##### Article AUc.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à des conditions spéciales

Sont admis sous conditions :

- Les équipements culturels et de loisirs ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol qui leur sont nécessaires (bâtiments, jardins, parking, desserte... ) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourants aux missions des services publics ;

- Les installations classées soumises à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les équipements collectifs.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires aux constructions admises dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article AUc.3 - Accès et voiries

- Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### Article AUc.4 - Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

#### 2- Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

#### 3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

#### 4- Autres réseaux

Toutes les installations nouvelles devront être, sauf impossibilité technique, réalisées en souterrain.

### Article AUc.5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

## **Article AUc.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à une distance minimale de 4 m des voies et emprises publiques.

## **Article AUc.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à 4 mètres.

## **Article AUc.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contigües sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **Article AUc.9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

## **Article AUc.10 - Hauteur**

La hauteur des constructions à l'égout des couvertures est limitée à 9 mètres.

## **Article AUc.11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération, et ne pas nuire à l'environnement et à l'harmonie du site compte tenu de la situation géographique du terrain.

## **Article AUc.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement envisageable.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

### **Article AUc.13 - Espaces libres et plantations**

Pour les nouvelles constructions, au minimum 30% de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts plantés de pleine terre.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

En bordure de l'arc, un passage suffisant doit être laissé afin de permettre l'entretien des berges.

#### 1- Arbres et arbustes existants

Les constructions, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus seront remplacés, à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges de taille adulte (0,35/0,40 m de circonférence minimum de tronc, mesurée à un mètre du sol).

Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

#### 2- Plantations à réaliser

Les espaces à planter seront d'essences locales. Sont privilégiés :

- Pour les arbres de haute tige : pin sylvestre, chêne vert, chêne pubescent ;
- Pour les strates arbustives : buis, myrte, romarin, germandrée ;
- Pour les strates herbacées : fougères, bruyère d'été et d'hiver, genêts.

#### 3- Aires de stationnement

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour 4 places de stationnement.

Dans le cas où sont réalisées, sur l'unité foncière, des aires de stationnement à l'air libre, il doit être conservé entre ces aires stationnement et les limites séparatives de l'unité foncière, une bande continue d'un mètre de largeur minimum aménagée en espace vert.

### **Article AUc.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **Article AUc.15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

## Zone 2AU : Urbanisation future stricte

### Rappel du caractère de la zone

La zone 2AU est une zone naturelle, réservée pour une urbanisation future organisée. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à la modification ou révision du Plan local d'urbanisme.

Elle comprend 2 secteurs :

- **2AU** ;
- **2AUE** à vocation économique.

La zone 2AU est concerné par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 4.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 2AU.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites

Non réglementé.

#### Article 2AU.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à des conditions spéciales

Non réglementé.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article 2AU.3 - Accès et voiries

Non réglementé.

Les accès directs au barreau de liaison RD6/A8 sont interdits.

#### Article 2AU.4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

#### Article 2AU.5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé

#### Article 2AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

#### Article 2AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

## **Article 2AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 2AU.9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 2AU.10 - Hauteur**

Non réglementé.

## **Article 2AU.11 - Aspect extérieur**

Non réglementé.

## **Article 2AU.12 - Stationnement**

Non réglementé.

## **Article 2AU.13 - Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

## **Article 2AU.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## **Article 2AU.15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## Zone A : Agricole

### Rappel du caractère de la zone

La zone A correspond aux secteurs du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est soumise au respect de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article A.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2.

#### Article A.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à des conditions spéciales

Sont autorisés :

- **Les constructions et installations nécessaires** à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ;
- **Les bâtiments des organisations agricoles** à forme collective, concernant notamment le traitement, le stockage et la commercialisation des produits agricoles (coopératives, SICA, etc.);
- **Les installations classées et les dépôts** strictement liés à l'exploitation agricole ;
- **Les travaux confortatifs** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- **Les habitations des exploitants agricoles** nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- **L'extension mesurée des habitations existantes** légalement édifiées, d'une surface de plancher existante de 50 m<sup>2</sup> minimum, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, accolée à l'habitation existante, sans changement de destination ni création de logement nouveau ;
- **Les annexes complémentaires aux habitations** existantes, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans un rayon de 15m autour de l'habitation.
- **Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** à condition que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement et que cette même localisation soit compatible avec l'exercice de l'activité agricole sur l'unité foncière

d'implantation et que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- **Les aires de stationnement perméables ;**

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article A.3 - Accès et voiries

Les accès et voirie doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux constructions qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

L'accès direct sur l'autoroute A8 est interdit.

Sur les sections de voie primaire correspondant à la RD7N et à la RD46A, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès par une voie latérale ; si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

Les voies privées se terminant en impasse doivent prévoir une aire de retournement de telle sorte que les véhicules, y compris de secours, puissent faire demi-tour.

### Article A.4 - Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

Toute occupation ou installation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il dessert le terrain.

A l'exception des bâtiments recevant du public, en cas d'impossibilité technique dûment démontrée ou d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau à partir d'un réseau d'eau brute ou d'un forage est admise sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

#### 2- Eaux usées

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé.

L'évacuation souterraine des eaux ménagères dans les égouts pluviaux est interdite. Elle peut toutefois être provisoirement tolérée par autorisation motivée sur l'avis de l'autorité sanitaire.

### 3- Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
  - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
  - la réalisation d'aménagement ou d'ouvrage limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassin de retenue...),

### 4- Électricité et télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique et téléphonique devront, tant par leur tracé que par le profil de leurs supports, s'intégrer parfaitement dans le paysage et peuvent être exigées en souterrain.

### 5- Réseaux de communication électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être raccordées aux réseaux des communications électroniques, lorsqu'ils existent.

## **Article A.5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé

## **Article A.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 35 mètres pour les autres constructions de l'axe de la voie la plus proche de l'autoroute A8,
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions de l'axe de la RD7N ;
- 10 mètres par rapport à l'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique.

En cas de constructions existantes sur la parcelle, la nouvelle construction pourra s'implanter en continuité de celles-ci.

Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

## **Article A.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

## **Article A.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance peut être réduite quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

- En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **Article A.9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article A.10 - Hauteur**

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation ;
- 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

La hauteur des superstructures ponctuelles, des installations agricoles ou des équipements publics n'est pas réglementée.

## **Article A.11 - Aspect extérieur**

### Dispositions générales

- 1- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.
- 3- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

- 4- Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur les loggias.
- 5- Sont interdits les « sourcils » au-dessus des linteaux.
- 6- Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les travaux de terrassement, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

#### Volumétrie

- 1- Les bâtiments fonctionnels strictement liés à l'exploitation agricole devront, dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact.
- 2- Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

#### Couverture

- 1- La couverture des habitations sera d'une manière générale en tuile ronde ou romane, en restituant l'aspect des toits traditionnels. Les bâtiments fonctionnels pourront être couverts de fibrociment de couleur terre cuite.
- 2- Sont interdits les couvertures de vérandas et auvents translucides. Celles-ci seront remplacées avantageusement par un avant-toit en tuiles ou par une treille.

#### Clôtures

- 1- Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises publiques. Sauf indication contraire, ces emprises auront le même axe que la voie.
- 2- Les clôtures et portails doivent être de forme simple : leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.
- 3- Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront exclusivement constituées de clôtures grillagées ou de haies vives.
- 4- Les murs clôtures sont interdits.

#### Matériaux

- 1- Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.
- 2- Sont interdits les tuyaux en ciment moulin ou fibrociment utilisés comme colonne ou piliers.
- 3- Les fermetures extérieures seront en bois vernis ou peint ou éventuellement métalliques, mais toujours dans des tons non violents.

### **Article A.12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux-roues », correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

Ces emplacements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Leur revêtement doit être perméable.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

### **Article A.13 - Espaces libres et plantations**

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal, ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant aux essences de la région.

### **Article A.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **Article A.15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## Zone N : Naturelle

### Rappel du caractère de la zone

La zone N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger pour des raisons de préservation des paysages et de la biodiversité ou tout simplement pour leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend 3 secteurs particuliers :

- **NE**, correspondant à deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dont le STECAL du Domaine de la Galinière
  - o dont un sous-secteur **NE1** correspondant à un commerce existant en bordure de la route RD7N ;
- **Nep**, correspondant aux sites des stations d'épuration du village et de la Gavotte ;
- **NI**, correspondant à un secteur destiné à recevoir des équipements de loisirs et sportifs de plein air.

Le secteur NE comprend trois éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les prescriptions mentionnées à l'article 8 des dispositions générales s'appliquent.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article N.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article N.2.

### Article N.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à des conditions spéciales

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et aménagements nécessaires à la **gestion des espaces naturels** ;
- Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** qui ne compromettent pas la qualité de la zone ;
- Les constructions et ouvrages nécessaires à **l'entretien et à l'exploitation de l'autoroute** ;
- **L'extraction de terre végétale, les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et qui n'engendrent pas des modifications du terrain naturel et du paysage en rupture avec l'environnement voisin ;

- **Les travaux confortatifs** des constructions existantes à la date d’approbation du PLU ;
- **L’extension mesurée des habitations existantes** légalement édifiées, d’une surface de plancher existante de 50 m<sup>2</sup> minimum, dans la limite de 30% de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLU, sans excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, accolée à l’habitation existante, sans changement de destination ni création de logement nouveau.
- Les **annexes** complémentaires à l’habitation telles qu’abris de jardins, locaux techniques de piscines ou garages sous conditions suivantes :
  - Que l’habitation existante ait une existence légale de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum
  - Une seule annexe est admise détachée de l’habitation, dans un rayon maximum de 15 m de celle-ci et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d’emprise au sol.
  - Une piscine par habitation à condition qu’elle soit raccordée au réseau pluvial ou que l’évacuation se fasse par infiltration à l’intérieur même de la propriété où elles sont implantées et qu’il existe une construction à usage d’habitation.
- Le **stationnement isolé d’une seule caravane** sur le terrain d’assiette de la résidence de son propriétaire sous réserve que la vue de ladite caravane depuis la voie desservant la propriété soit dissimulée par un écran végétal ;
- **La restauration des ruines cadastrées** et leur extension dans la limite de 30% d’emprise au sol, sans excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Est autorisé temporairement, le stockage des matériaux, des installations et activités nécessaires à l’entretien des routes et autoroutes (aires de maintenance périodique) à condition que cette aire soit dissimulée par un écran végétal et que ce secteur fasse l’objet d’un plan de réaménagement en fin d’exploitation.

Sont uniquement autorisés en secteur Nep :

- Toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l’extension, à l’entretien et au fonctionnement des stations d’épuration ;
- Les affouillements et exhaussements de sols s’ils sont nécessaires aux constructions admises dans la zone, ainsi qu’à leur desserte.

Sont également autorisés en secteur NI :

- Les aménagements, installations et constructions démontables nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisirs ;
- La réalisation d’ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et sous réserve d’une intégration optimale dans l’environnement ;
- Les aménagements au sol, à condition d’être perméables ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition d’être perméables.

Sont également autorisés en secteur NE :

- Les changements de destination des constructions existantes en vue de créer des activités de bureaux, de tourisme, de loisirs et d’hébergement.
- L’extension des constructions existantes dans la limite de 30% de l’emprise au sol existante.

Sont également autorisés en sous-secteur NE1 :

- L'extension mesurée des constructions existantes à usage commercial dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante ;
- La réhabilitation, la démolition-reconstruction des constructions existantes.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article N.3 - Accès et voiries

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

L'entrée de la propriété doit notamment être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'emprise pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évolution et au besoin de stationnement en dehors de la voie publique.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent prévoir une aire de retournement de telle sorte que les véhicules, y compris de secours, puissent faire demi-tour.

Les accès directs au barreau de liaison RD6/A8 sont interdits.

### Article N.4 - Desserte par les réseaux

#### 1- Eau potable

Toute occupation ou installation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il dessert le terrain.

A l'exception des bâtiments recevant du public, en l'absence de réseau public et pour les constructions existantes, ainsi que pour leurs extensions, l'alimentation en eau par captage privé est tolérée, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

## 2- Assainissement

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

## 3- Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à :

- ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
  - a. l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
  - b. la réalisation d'aménagement ou d'ouvrage limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassin de retenue...),

## 4- Électricité et télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique et téléphonique devront, tant par leur tracé que par le profil de leurs supports, s'intégrer parfaitement dans le paysage et peuvent être exigées en souterrain.

## 5- Réseaux de communication électroniques

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être raccordées aux réseaux des communications électroniques, lorsqu'ils existent.

## **Article N.5 – Caractéristique des terrains**

Non réglementé

## **Article N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au minimum à 35 mètres de l'emprise de la RDN7. Cette distance est ramenée à 25 mètres pour les autres constructions.
- En bordure de l'autoroute A8, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la voie la plus proche égale à 50 mètres. Cette distance est réduite à 35 mètres pour les autres constructions.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance égale au moins à 8 m de l'axe du chemin existant.
- Les clôtures doivent être implantées à 1 mètre minimum des emprises publiques. La bande située entre les emprises publiques et les clôtures doit être végétalisée.

## **Article N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent respecter une distance d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines et stations d'épuration doivent être implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

## **Article N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article N.9 - Emprise au sol**

Non réglementé à l'exception du secteur NL, où l'emprise au sol des constructions admises est limitée à 5% de la surface du terrain.

## **Article N.10 - Hauteur**

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 12 mètres pour les autres usages ;
- En secteur NL: 4 mètres ;
- En secteur Nep: Non réglementé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article N.11 - Aspect extérieur**

### Dispositions générales

- 1- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.
- 3- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

- 4- Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les travaux de terrassement, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- 5- Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur les loggias.
- 6- Sont interdits les « sourcils » au-dessus des linteaux.
- 7- Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

### Matériaux

- 1- Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.
- 2- Sont interdits les tuyaux en ciment moulin ou fibrociment utilisés comme colonne ou piliers.
- 3- Les fermetures extérieures seront en bois vernis ou peint ou éventuellement métalliques, mais toujours dans des tons non violents.

### Couvertures

- 1- La couverture sera en tuile type ronde ou romane, restituant l'aspect des toits traditionnels.
- 2- Sont interdits les couvertures de vérandas et auvents translucides. Celles-ci seront remplacées avantageusement par un avant-toit en tuiles ou par une treille.

### Clôtures

- 1- Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des emprises publiques. Sauf indication contraire, ces emprises auront le même axe que la voie.
- 2- Les clôtures et portails doivent être de forme simple : leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.
- 3- Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront exclusivement constituées de clôtures grillagées ou de haies vives.
- 4- Les clôtures grillagées transparentes ou à écran végétal, ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 mètre.
- 5- Les clôtures pleines, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres ne peuvent s'établir que sur une longueur inférieure au tiers de l'alignement correspondant ; elles seront construites en matériau unique et s'intégreront à l'architecture environnante.

### Dispositions particulières au secteur Nep :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération, et ne pas nuire à l'environnement et à l'harmonie du site.

## Article N.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux-roues », correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les parkings à l'air libre devront être aménagés pour s'intégrer dans le paysage.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

## Article N.13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Le sol entre les arbres devra rester dégagé.

Non réglementé en secteur Nep.

Dans le secteur NI, tout abattage d'arbres est soumis à autorisation de la commune.

## Article N.14 - Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

## Article N.15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

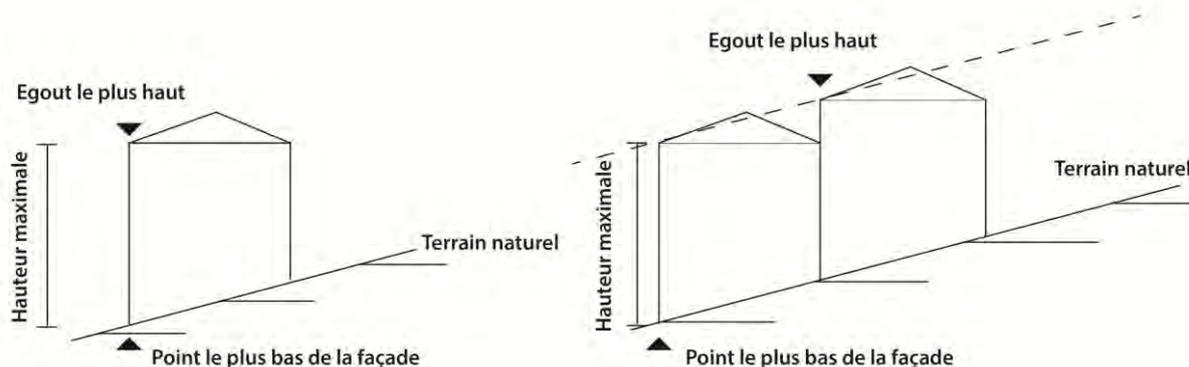
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont à rechercher.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) doit être recherchée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

### 1. Conditions de mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée du point le plus bas de chaque façade à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout des couvertures y compris les parties en retrait conformément au croquis ci-après. Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.



### 2. Mesure de mitigation

**Équiper** chaque ouvrant situé sous la cote PHE de dispositifs d'étanchéité temporaire dont batardeaux avec une hauteur maximale de 80 cm, colmater définitivement les voies d'eau (fissures, réseaux), rendre étanche les menuiseries et raccordement, poser un clapet anti-retour sur la canalisation de sortie des eaux usées, etc.

**Constituer** de matériaux insensibles à l'eau les parties d'ouvrages (menuiseries, cloisons, vantaux, revêtement de sols et murs, isolations thermiques et phoniques, etc.) situées au-dessous de la cote PHE + 20 cm.

**Placer** hors d'eau les **équipements et réseaux sensibles à l'eau** :

Protéger les équipements de génie climatique, mettre hors d'eau les tableaux de répartition et coffrets, séparer les réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote PHE, distribuer l'électricité en parapluie à partir du plafond, surélever les prises électriques hors d'eau ou à 1,20m du plancher, etc.

**Placer** tout **stockage**, tout matériel et matériau sensibles au-dessus de la cote PHE + 20 cm.