

# BOLLENE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



VILLE DE  
**BOLLÈNE**

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

VAUCLUSE

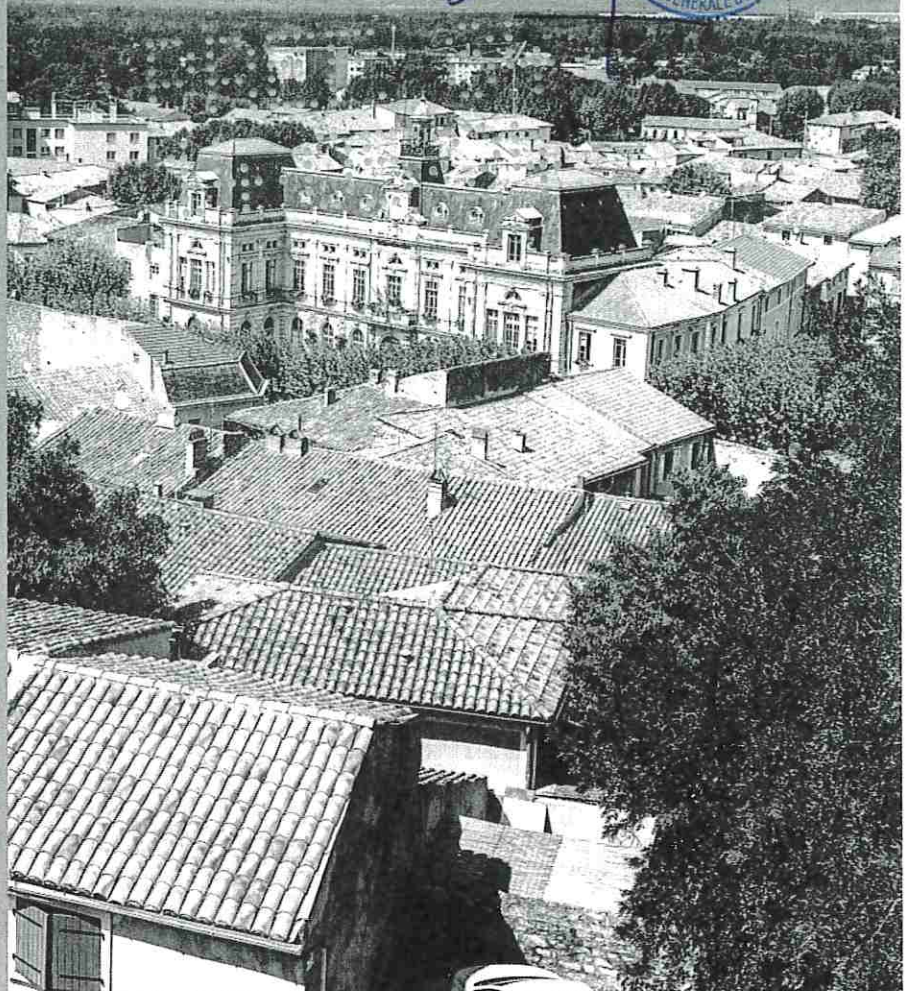
Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLIHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme

Pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal de BOLLENE  
en date du

22 AVR. 2024

Le Maire,

Anthony ZILIO



Pièce n° 3

## Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N° 3

EXTRAITS DE REGLEMENT  
CHAPITRES 1 (UA, UB, UC, UD, UE ET UY),  
3 ET 5 (F A H)

22/04/2024

# CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB, UC ET UD

### Caractère des zones UA – UB – UC – UD

1. La zone UA correspond au centre ancien de la ville. Il s'agit d'une zone d'habitats, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.
2. La zone UB correspond à une zone mixte, privilégiant une forte densité, en continuité du centre ancien historique, constituant la première couronne d'urbanisation du grand cœur de ville.
3. La zone UC correspond à une zone mixte, située en deuxième couronne d'urbanisation, privilégiant une forte densité.
4. La zone UD s'étend sur la majeure partie du territoire urbanisé de la commune. Elle est caractérisée par une densité moyenne d'habitat sous forme pavillonnaire, avec par endroits, des équipements publics ou des services et commerces.  
La zone UD comprend un secteur UDa non desservi par le réseau d'assainissement collectif.  
La zone UD comprend un secteur UDd correspondant à un équipement sportif et de loisir.

### ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

	UA	UB	UC	UD
les constructions destinées à l'industrie à l'exploitation agricole et forestière	X	X	X	X
les constructions destinées à la fonction d'entrepôt	X			
les lotissements à usage d'activités	X			X
les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines	X	X	X	X
les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article U2	X	X	X	X
l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières et toute exploitation du sous-sol	X	X	X	X
les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article U2.	X	X	X	X
les parcs d'attractions	X	X	X	X
Dans le secteur couvert par la servitude définie au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, les constructions neuves dont la surface de plancher est supérieure à 20 m <sup>2</sup> sont interdites				X

Dans le secteur UDd, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article U2 est interdit.

### ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la création d'installations classées (ICPE) soumises à autorisation ou déclaration, ainsi que l'extension des ICPE existantes, à condition :

	UA	UB	UC	UD
qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants	X	X	X	X
que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité	X	X	X	X

qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation	X	X	X	X
que les nécessités de leur fonctionnement, de leur ouverture à la fin d'activité, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants	X	X	X	X
que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant	X	X	X	X

- les affouillements et exhaussements des sols :

	UA	UB	UC	UD
à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne prennent pas appui sur les constructions voisines	X	X	X	X
A condition qu'ils soient directement nécessaires aux équipements publics routiers en démontrant la nécessité technique de leur implantation		X		
A condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement destinés à protéger la ville de Bollène contre les crues centennales du Lez		X		X

Dans le **secteur UD**s, seuls peuvent être autorisés les constructions, aménagements et installations liés à la vocation sportives et de loisirs de la zone.

## 2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

	UA	UB	UC	UD
Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.	X	X	X	X

## 2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

	UA	UB	UC	UD
Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.	X	X	X	X

## 2.4. Prise en compte de la servitude définie au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme

	UA	UB	UC	UD
Dans le secteur couvert par la servitude définie au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes peuvent être autorisés				X

## ARTICLE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 – Accès

	UA	UB	UC	UD
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.	X	X	X	X
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.	X	X	X	X
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.	X	X	X	X
Tout aménagement doit prendre le minimum d'accès sur la voirie.		X	X	X

### 3.2- Voirie

	UA	UB	UC	UD
Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité civile, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.	X	X	X	X
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.	X			
Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5 mètres de chaussée.		X	X	X
Les voies en impasse de plus de 60 mètres de longueur 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.		X	X	X
L'entrée charretière devra être située à 5 m de l'alignement par rapport au domaine public ou aux voies ouvertes à la circulation publique. Cette disposition peut ne pas s'appliquer pour les accès situés dans des impasses ou des voies à très faible circulation, éloignés d'une placette de retournement ou d'une intersection. Si la visibilité est réduite des pans coupés devront être réalisés.		X	X	X

## **ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### 4.1 – Eau

	UA	UB	UC	UD
Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes	X	X	X	X
La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles précisées au chapitre 11 du présent règlement.	X	X	X	X

### 4.2 - Assainissement

#### a) Eaux usées

	UA	UB	UC	UD
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.	X	X	X	X
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.	X	X	X	X

**En secteur UDa**, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur et après étude du dossier par les organismes concernés.

#### b) Eaux pluviales

	UA	UB	UC	UD
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées sur l'unité foncière. Le trop plein peut être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet si ce réseau est suffisant et adapté. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.	X	X	X	X
Le dispositif de collecte devra être conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial du 4 novembre 2014, et aura une capacité de 1m <sup>3</sup> pour 25m <sup>2</sup> de terrain imperméabilisé. Cette disposition ne concerne pas les propriétés entièrement bâties.	X	X	X	X
Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux voisins.	X	X	X	X

Les eaux de piscine seront pré-épurées, notamment déchlorées ou dessalées et évacuées sur la propriété par l'intermédiaire d'un puit perdu	X	X	X	X
--	---	---	---	---

#### 4.3 - Réseaux divers

	UA	UB	UC	UD
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Dans le cas où la mise en souterrain des réseaux s'avérerait impossible, l'implantation serait réalisée sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices. Ces réseaux seront obligatoirement enterrés pour les traversées des rues et des places.	X	X	X	X

#### ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

#### ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 6.1 Généralités

	UA	UB	UC	UD
Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins.	X	X		
Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à 3m minimum des limites des voies et emprises publiques actuelles ou projetées			X	X

##### 6.2 Implantations différentes du 6.1 admises

	UA	UB	UC	UD
lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,	X	X		
lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait, l'extension pourra se réaliser dans la continuité des volumes bâtis existants	X	X	X	X
lorsque la construction projetée concerne un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins deux faces contiguës d'un même îlot, ou encore une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres,	X	X		
lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou du patrimoine	X	X		
la construction d'immeubles sur arcades en façade sur rue devra permettre un cheminement et une largeur compatibles avec les normes en matière d'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite	X	X		
lorsque les bâtiments enjambent des emprises publiques, la hauteur des passages libres sous constructions nouvelles sera d'au moins 4,3 m au dessus des voies	X	X		
en cas d'extension limitée à 30% de la surface de plancher, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue			X	X
pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 2m			X	X
pour les constructions annexes inférieures à 3,50m au faitage			X	X
pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	X	X	X	X
Pour les terrasses commerciales couvertes démontables	X	X		

le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite des berges		X	X	X
Par rapport au domaine public fluvial, les constructions devront être implantées à au moins 7.8 mètres du bord du cours d'eau.				X

## **ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **7.1 Généralités**

	UA	UB	UC	UD
En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre propriété, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait. Au-delà de cette profondeur maximale de 15 mètres, peuvent être édifiées des constructions le long des limites séparatives des parcelles sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Ces dispositions ne sauraient être opposables lorsque : → le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales, → il s'agit de la reconstitution de bâtiments détruits ou en ruines, → la construction est à édifier en mitoyenneté et contiguïté de bâtiments existants sur le fonds voisin, → les constructions et installations sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, → pour des raisons de cohérences architecturales, urbaines ou paysagères.	X			
Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives la distance de tout point du bâtiment à édifier doit être au moins égale à 3 mètres.		X		
Lorsque les constructions joignent les limites séparatives en bordure des voies, elles peuvent avoir 9 mètres au faitage sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de l'emplacement réservé. Au delà de cette profondeur, des constructions peuvent être réalisées contre les limites séparatives si elles n'excèdent pas une hauteur de 3,50 m.		X		
Les constructions doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Cette distance est fixée à 6m minimum lorsque la limite séparative borde un fossé ou un cours d'eau.			X	X

### **7.2. Des implantations différentes peuvent être admises :**

→ en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain l'extension pourra se réaliser dans la continuité des volumes bâtis existants			X	X
→ pour la construction ou la surélévation, sur la limite séparative, de bâtiments jointifs de hauteur et de dimension sensiblement équivalentes			X	X
→ pour les constructions inférieures à 3,50m au faitage à condition que la longueur cumulée (construction existante + extension) du bâtiment situé sur la (ou les) limite(s) séparative(s) n'excède pas 10m, elles devront être implantées en limite séparative y compris en continuité de l'existant, sauf pour les bâtiments jumelés			X	
→ pour les constructions inférieures à 3,50m au faitage à condition que la longueur cumulée (construction existante + extension) du bâtiment situé sur la (ou les) limite(s) séparative(s) n'excède pas 12m, elles devront être implantées en limite séparative y compris en continuité de l'existant, sauf pour les bâtiments jumelés				X
→ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif			X	X
→ pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1m			X	X
Pour les terrasses commerciales couvertes démontables	X	X		

**ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

	UA	UB	UC	UD
Non réglementée	X	X		
Une distance minimale de 3 mètres devra être respectée entre les façades. Les piscines ne sont pas concernées par cette disposition.			X	X

**ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

	UA	UB	UC	D
Non réglementée	X	X	X	X

**ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit et du faîtage. Par sol existant il faut considérer le terrain naturel avant terrassement.

	UA	UB	UC	UD
Dans les cas de groupement d'habitats lorsque l'enveloppe générale des toitures avoisinantes est aisément identifiable, les faîtages des toits doivent respecter cette hauteur	X			
La hauteur absolue ne peut excéder 10m à l'égout du toit et 12m au faîtage		X		
La hauteur absolue des constructions en limite séparative ne devra pas excéder 3,5 m de hauteur au faîtage, sauf à être jumelées sans décalage de part et d'autre de la limite, auquel cas les hauteurs ne pourront excéder 7,0 m à l'égout du toit et 9,0 m au faîtage.			X	X
Dans les autres cas, les constructions ne devront pas s'élever à plus de 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.				
La règle de hauteur ne peut être opposée à toute demande d'autorisation de travaux visant à maintenir ou restituer son caractère à un bâtiment d'intérêt historique, urbanistique ou architectural certain.	X	X	X	X
Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	X	X	X	X

**ARTICLE U11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

	UA	UB	UC	UD
Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	X	X	X	X
Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à autorisation d'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle, au moins en aspect visuel, tout en privilégiant, selon le contexte, une architecture contemporaine de qualité.	X	X	X	X
<b>Couvertures :</b> Les couvertures en tuiles seront réalisées par des tuiles de type canal (d'aspect vieilli, ou mieux de récupération pour les tuiles de couvert). Les pentes devront être de 25 à 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. L'usage d'autres matériaux ne pourra être envisagé que dans certains cas exceptionnels justifiés par la cohérence architecturale. Les toitures des constructions doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tel que les cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques... Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche en pierre ou en plâtre, débord de chevrons. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.	X			

	UA	UB	UC	UD
<p>Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'elles concernent des annexes (garages, abris, ...).</li> <li>- Lorsque pour des raisons topographiques ou de configuration, il est démontré une impossibilité technique de réaliser une toiture classique.</li> </ul>	X	X	X	X
<p><b>Adaptation au terrain</b>            La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais et déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.            Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance de l'autorisation du droit des sols requise.</p>	X			
<p><b>Orientation</b>            Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.</p>	X	X	X	X
<p><b>Aspect des constructions</b>            Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.</p>	X	X	X	X
<p><b>Traitement des façades :</b>            Le traitement des façades sera en harmonie avec les façades avoisinantes.            Sauf à être à pierre vue, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées).</p>	X			
<p>L'enduit préconisé, à base de sables de pays, sera frotassé, taloché ou lissé. Les couleurs vives et crues sont interdites.</p>	X	X	X	X
<p><b>Menuiseries :</b>            Les menuiseries seront généralement en bois peint et adaptées à la typologie du bâti</p>	X			
<p><b>Devantures de magasins :</b>            Les devantures devront s'intégrer à la composition générale de la façade. Le choix des matériaux et des couleurs devra permettre à celles-ci de s'harmoniser dans l'ensemble du bâti.</p>	X			
<p><b>Clôtures :</b>            Pour conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture devra avoir un aspect fini et sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur et d'une épaisseur suffisante pour assurer cette continuité (hors zone inondable).            Des grilles sur murs, ou des clôtures métalliques répondant aux exigences du PPRi pourront être admises.            L'enduit de la clôture à base de sables de pays sera frotassé, taloché ou lissé. Les couleurs vives sont interdites. La hauteur maximum de la clôture est portée à 2m.</p>	X			
<p>Les clôtures tant à l'alignement que sur limites séparatives ne doivent pas excéder 2m de hauteur. La clôture sera en harmonie avec le bâtiment principal et les clôtures et bâtiments avoisinants vus du domaine public.            Elles seront de préférence constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,50m.            L'édification de murs de clôtures traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite est toutefois admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à condition qu'ils permettent une harmonie avec la typologie locale et que leur hauteur ne dépasse pas 2m (sauf reconstitution d'un mur existant ayant une hauteur supérieure),</li> <li>• qu'ils aient un aspect fini.</li> </ul> <p>Dans le cas de réalisation de murs pleins ou murs bahuts, l'enduit de la clôture à base de sables de pays sera frotassé, taloché ou lissé. Les couleurs vives sont interdites.            Dans tous les cas, les murs en pierre visibles de la voie doivent être maintenus et/ou restaurés à l'identique.            Les éléments de comptage et de relais seront de préférence regroupés en s'intégrant dans le mur de clôture</p>		X	X	X



	UA	UB	UC	UD
ou mieux encore, en s'incorporant à l'architecture du portail d'entrée. Les talus et murs, y compris les murs de soutènement doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil en travers ou en long et leur traitement.				
	UA	UB	UC	UD
<b>Annexes</b>				
Les annexes doivent être intégrées au site, traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal ou, à défaut, intégrées via la présence de masques naturels végétalisés. Les annexes de type abri bois inférieur à 20 m2 d'emprise au sol sont autorisées ;		X	X	X
<b>Aménagements ou accompagnements :</b>  Les antennes paraboliques et les appareils de climatisation sont interdits en façades visibles depuis le domaine public. Les réseaux seront donc soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.	X	X	X	X
Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis : - les ensembles d'émission ou de réception de signaux radio-électriques, - les relais pour les communications téléphoniques.	X	X	X	X
Les Cuves à réserve de combustibles ou autres produits seront enterrées ou, à défaut, masquées.	X	X	X	X
Les Cuves à réserve de combustible (gaz) doivent être enterrées	X	X	X	X
Les ouvrages de soutènement ne pourront être autorisés que pour assurer la stabilité des édifices et aménagements suivant le terrain naturel. Leurs matériaux devront s'harmoniser avec le caractère des immeubles et lieux environnants	X			

#### **ARTICLE U12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est cependant exigé le respect des normes suivantes :

##### **12-1. Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction**

Destination	Places de stationnement	UA	UB	UC	UD
<b>Habitations</b>	1 place par logement créé de moins de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher créé	X			
	2 places par logement créé de plus de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher créé	X			
	1 place de stationnement par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher créé par logement		X	X	X
	1 aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.	X	X	X	X
	Dans le cas d'opérations comportant 5 logements ou plus, des places communes de stationnement (parking visiteurs) devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place par logement. Ces places viennent en suppléments des places de stationnement propres à chaque logement.		X	X	X

Destination	Places de stationnement	UA	UB	UC	UD
<b>Bureaux &amp; services</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher créés	X			
	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher créés		X	X	X
<b>Commerces &amp; artisanat</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créés			X	X
	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créés pour commerces de plus de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	X	X		
<b>Hébergements hôteliers</b>	1 place par chambre créée	X	X	X	X
<b>Équipements publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun	X	X	X	X

### 12-2. Normes de places de stationnement exigées pour les cycles

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée	UA	UB	UC	UD
<b>1. Habitat</b>	A partir de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat : 1.5 m <sup>2</sup> de local par tranche de 70 m <sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation	X	X	X	X
<b>2. Bureaux</b>	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux	X	X	X	X

### 12-3. Modalités d'application

	UA	UB	UC	UD
La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.	X	X	X	X
Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas modifier le niveau des trottoirs	X	X	X	X

### **ARTICLE U13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

	UA	UB	UC	UD
Les individus végétaux remarquables et intéressants identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 6 du présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.	X	X	X	X
Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés 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 Tous les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.			X	X

	UA	UB	UC	UD
La plantation de végétaux pour la réalisation de haies ou massifs devra privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes. Dans ce cadre, la plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers, est fortement déconseillée et une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.	X	X	X	X
La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 15 % de la surface des lots ou unités foncières et comporter au moins un arbre de tige pour 50 m <sup>2</sup> de surface d'espace vert.		X		
La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 20 % de la surface des lots ou unités foncières et comporter au moins un arbre de tige pour 50 m <sup>2</sup> de surface d'espace vert. S'il y a moins de 30% d'espaces verts, la surface des espaces verts existants ne devra pas être diminuée.			X	X
Les dalles de couvertures des parcs de stationnement enterrés, si elles sont traitées en espaces verts et doivent être recouvertes d'une épaisseur minimum de 60 cm de terre.		X	X	X
Les installations, travaux divers, citernes non enterrés seront masqués par un écran végétal (haies, bouquets de végétaux dont les essences sont obligatoirement locales et où les résineux ne devront pas excéder 20% du linéaire végétal).		X	X	X
Est interdite, en limite de voie et sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique, la plantation d'arbres à racines horizontales (ex : résineux, platanes, mûriers platanes,...).	X	X	X	X

#### **ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

	UA	UB	UC	UD
Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.	X	X	X	X

#### **ARTICLE U15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

	UA	UB	UC	UD
Non réglementé	X	X	X	X

#### **ARTICLE U16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

	UA	UB	UC	UD
Conditions de desserte des terrains par les réseaux :		X	X	X
Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné » entre le terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, dans les lotissements ou zone d'habitat groupé, doivent être réalisées en souterrain conformément à la réglementation en vigueur et à la charge de l'aménageur. Ces infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques.				
Les immeubles neufs, dès lors qu'ils groupent plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être équipés des lignes très haut débit en fibre optique.	X	X	X	X

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE ET UY

### Caractère des zones

#### 1. La zone UE

La zone UE est une zone économique spécifique destinée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales.  
La zone UE comprend un secteur UEa non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

#### 2. La zone UY

La zone UY correspond à la zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles, commerciales ainsi qu'aux activités sportives et de loisirs.  
Elle comprend un secteur UYa non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

### ARTICLE UE-UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

	UE	UY
Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE-UY2,	X	X
Les commerces, locaux artisanaux autres que celles visées à l'article UE-UY2,	x	
Les bâtiments d'exploitation agricole,	X	X
Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.	X	X
L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.	X	X
Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme autres que ceux visés à l'article UE-UY2.	X	X

### ARTICLE UE-UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 2.1. Les occupations et utilisations du sol admises :

	UE	UY
Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>• que le logement se situe dans le volume bâti destiné à l'activité ou en continuité de celui-ci ;</li> <li>• que la surface de plancher n'excède pas 80m<sup>2</sup>,</li> <li>• que la surface de plancher totale de l'habitation soit inférieure à la moitié de la surface de plancher totale des bâtiments construits nécessaires à l'activité,</li> </ul>		X
L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des habitations existantes ne répondant pas à la vocation de la zone à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>• que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m<sup>2</sup></li> <li>• que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière</li> </ul>	X	X
Les commerces, locaux artisanaux si la capacité d'accueil des établissements recevant du public non sensibilisés au risque nucléaire n'excède pas 20 personnes	X	
L'extension et l'aménagement des ERP existants non sensibilisés au risque nucléaire, dont la capacité d'accueil excède 20 personnes, sous réserve de ne pas augmenter cette capacité d'accueil	x	

- les affouillements et exhaussements des sols :

	UE	Uy
à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne prennent pas appui sur les constructions voisines	X	X
A condition qu'ils soient directement nécessaires aux équipements publics routiers et démontrant la nécessité technique de leur implantation	X	X

**En secteur Uya :** toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UE-UY1 à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les dispositifs d'assainissement autonome.

## 2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

	UE	UY
Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.	X	X

## 2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

	UE	UY
Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.	X	X

## ARTICLE UE-UY3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 – Accès

	UE	UY
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage).	X	X
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.	X	X
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.	X	X
Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.	X	X
En bordure de la RD 243, les accès directs sont interdits s'il existe une possibilité de desserte par une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point par propriété.	X	X
La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation (Exemple rond-point...)	X	X
L'entrée charretière devra être située à 5 m de l'alignement par rapport au domaine public (voie communale ou voie départementale) ou aux voies ouvertes à la circulation publique.	X	X

### 3.2 - Voirie

	UE	UY
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	X	X
Pour toutes créations de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, la largeur de la voie ne pourra être inférieure à 8m (6m + trottoir accessible PMR + accotement 50cm).	X	X
	UE	UY
Les voies en impasse 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.	X	X

### ARTICLE UE-UY4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

#### 4.1 – Eau potable

	UE	UY
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité industrielle ou artisanale doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	X	X
La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles précisées au chapitre 11 du présent règlement.	X	X

#### 4.2 – Assainissement

	UE	UY
<b>Eaux usées :</b> Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement de la zone.	X	X
<u>En secteurs UEa et UYa</u> , tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.	X	X
<b>Eaux résiduelles industrielles :</b> Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés, conformément aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur.	X	X
	UE	UY
<b>Eaux pluviales :</b> Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées sur l'unité foncière. Le trop plein peut être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet si ce réseau est suffisant et adapté. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Le dispositif de collecte devra être conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial du 4 novembre 2014 avec une capacité de 1m <sup>3</sup> pour 25m <sup>2</sup> de terrain imperméabilisé.	X	X

### ARTICLE UE-UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

	UE	UY
Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.	X	X

## **ARTICLE UE-UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

	UE	UY
15 mètres de l'axe des RD 204 et 243	X	X
50 mètres de l'axe de l'Autoroute A7 et 35 m de l'axe des bretelles d'accès	X	X
45 mètres de l'axe de la RD 994 du côté Ouest de la voie	X	X
25 mètres de l'axe de la RD 994 du côté Est de la voie	X	X
25 mètres de l'axe de la RD 26	X	X
15 mètres de l'axe des autres RD	X	X
6 mètres des fossés, des berges des cours d'eau et canaux	X	X
10 mètres de l'axe des autres types de voie	X	X
Par rapport au domaine public fluvial, les constructions devront être implantées à au moins 7.8 mètres du bord du cours d'eau.	X	X

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

	UE	UY
En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, l'extension pourra se réaliser dans la continuité des volumes bâtis existants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.	X	X
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	X	X

## **ARTICLE UE-UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

	UE	UY
Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives de 5 mètres au minimum.	X	X
Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu dans le cas de deux terrains mitoyens lorsque deux industriels ou deux artisans présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent. Cette disposition ne pourra être accordée que sur une seule limite séparative d'un terrain considéré.	X	X
Des implantations différentes peuvent être admises : → en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents l'extension pourra se réaliser dans la continuité des volumes bâtis existants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. → Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50m au faîtage et une longueur de 12m. → Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	X	X

## **ARTICLE UE-UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

	UE	UY
Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 m.	X	X

#### ARTICLE UE-UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

	UE	UY
Non réglementé.	X	X

#### ARTICLE UE-UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	UE	UY
La hauteur totale de toute construction ne peut excéder 15 mètres au faitage mesurés à partir du terrain naturel avant travaux.	X	X
Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.	X	X

#### ARTICLE UE-UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

	UE	UY
En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.	X	X
Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.	X	X

	UE	UY
<b>Épidermes</b> 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)	X	X
<b>Couleurs</b> 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 couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que menuiseries par exemple. <b>Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.</b>	X	X
<b>Clôtures</b> La réalisation de clôtures est subordonnée aux prescriptions suivantes : a) hauteur maximum 2 mètres, b) l'ossature ne peut être constituée que de montants métalliques à section carrée, rectangulaire, ronds ou triangulaire, ayant reçu un revêtement plastifié de couleur verte, et sans jambages de contreventement ou de renfort - le scellement se fera sans fondations dépassant du sol, c) entre l'ossature la clôture sera constituée d'un grillage plastifié de couleur verte à maille rectangulaire ou carrée, d) le grillage ne pourra pas reposer sur un mur bahut ou un muret à sa jonction avec le sol, e) la clôture devra être implantée suffisamment en recul sur la limite de propriété pour permettre de part et d'autre la réalisation de bouquets de végétation. f) les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature	X	X



	UE	UY
de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée ; dans ce cas, elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades du/des bâtiments correspondants ; leur hauteur ne pourra excéder 2m		

## ARTICLE UE-UY12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12-1. Définitions

	UE	UY
Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.	X	X
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.	X	X

### 12-2. Normes de places de stationnement exigées par catégories de construction

Destination	Places de stationnement à réaliser	UE	UY
<u>Logements de fonction</u>	1 place	X	X
<u>Bureaux et services</u>	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher créés	X	X
<u>Commerces</u>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher créés	X	X
<u>Artisanat</u>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créés	X	X
<u>Industrie</u>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher créés	X	X
<u>Entrepôts</u>	1 place pour 400m <sup>2</sup> de surface de plancher créés	X	X
<u>Hébergements hôteliers</u>	1 place par chambre créée	X	X
<u>Équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun	X	X

### 12-3. Normes de places de stationnement exigées pour les cycles

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée	UE	UY
<b>1. Habitat (logements de fonction)</b>	1.5 m <sup>2</sup> de local par tranche de 80 m <sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation	X	X
<b>2. Bureaux</b>	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage de bureaux	X	X

#### 12.4. Modalités d'application

	UE	UY
La localisation et l'aménagement du stationnement seront compatibles avec l'environnement bâti ou naturel.	X	X
Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs.	X	X

#### **ARTICLE UE-UY13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

	UE	UY
Les surfaces libres de toute construction, et les marges de recul doivent être plantées et convenablement entretenues.	X	X
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes reprenant notamment les principes des coupes vents orientés Est Ouest.	X	X
En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, un rideau continu de végétation de 1.5m de hauteur au moins doit être planté et maintenu en permanence.	X	X
Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et couvrir au moins 15% de la superficie de l'unité foncière	X	X
Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies d'arbres d'essences locales.	X	X
L'emprise imperméabilisée des terrains ne peut excéder 75% de la superficie des terrains.	X	X

#### **ARTICLE UE-UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

	UE	UY
Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.	X	X

#### **ARTICLE UE-UY15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

	UE	UY
Non réglementé	X	X

#### **ARTICLE UE-UY16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

	UE	UY
Conditions de desserte des terrains par les réseaux :	X	X
Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné » entre le terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, dans les lotissements ou zone d'habitat groupé, doivent être réalisées en souterrain conformément à la réglementation en vigueur et à la charge de l'aménageur. Ces infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques.		
Les immeubles neufs, dès lors qu'ils regroupent plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être équipés des lignes très haut débit en fibre optique.	X	X

# CHAPITRE 3 : LES ZONES AGRICOLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractères de la zone :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- le secteur Ae correspondant à une activité économique existante en zone agricole,
- le secteur Ap correspondant aux secteurs présentant une qualité paysagère à préserver.

Pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifié au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, se reporter au chapitre 7 du présent règlement.

La zone est concernée par un périmètre délimité en application de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, correspondant au secteur concerné par l'incident SOCATRI du 7 juillet 2008.

### ARTICLE A1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

### **2.1. Règles générales (hors secteurs Ae, Ap)**

**Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :**

- **A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions** (voir critères en chapitre 10 du présent règlement) :
  - les bâtiments techniques ;
  - les constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La surface de plancher maximale autorisée est de 150m<sup>2</sup> sous réserve de l'existence légale d'au-moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;
  - les installations classées ;
  - les affouillements et exhaussements de sol.
- **A condition qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :**
  - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,

- **A condition de concerner une habitation existante ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :**

- l'extension mesurée de l'habitation existante dans la limite de 40% de la surface de plancher existante si la surface initiale est supérieure à 70m<sup>2</sup>. La surface de plancher maximale autorisée est de 150m<sup>2</sup>, et 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
 - les annexes non accolées à l'habitation existante, si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70m<sup>2</sup>, sans création de nouveau logement, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (35m pour les piscines), et dans la limite de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes, piscines comprises, dont 35m<sup>2</sup> pour les piscines).

- **A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation.**

- Les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement destinés à protéger la ville de Bollène contre les crues centennales du Lez

## **2.2. Secteur Ae**

- la création et l'extension des constructions et installations à vocation d'activité,  
 - les ouvrages et installations techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **2.3. Secteur Ap**

- Toute nouvelle construction est interdite.

## **ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 - Accès**

Pour une nouvelle construction, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Tout nouvel accès à partir des RD 26, 94, 8, 12, 160, 204 et 243 est interdit s'il existe une possibilité de desserte par une autre voie; si cette possibilité n'existe pas, l'accès peut être autorisé, mais en un seul point.

Les portails doivent être implantés à 5m de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), en ménageant des pans coupés à 45° si la visibilité l'exige.

### **3.2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau potable**

**Dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion du secteur Ae et du périmètre délimité en application de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, correspondant au secteur concerné par l'incident SOCATRI du 7 juillet 2008 :**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'une déclaration auprès de la mairie (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence Régionale de Santé.

### **En secteur Ae :**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

**Au sein du périmètre délimité en application de l'article R 151-34 du code de l'urbanisme, correspondant au secteur concerné par l'incident SOCATRI du 7 juillet 2008 :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes pour être conforme aux normes, notamment sanitaires, en vigueur (débit, tuyauterie...). L'utilisation de l'eau de captages destinés à la consommation humaine ou ayant un usage sanitaire est interdite.

**4.2 - Défense extérieure contre l'incendie :**

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles précisées au chapitre 11 du présent règlement.

**4.3 - Assainissement**

**- Eaux usées :**

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

**- Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent récupérer les eaux pluviales sur leur propriété. Les aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire. Le dispositif de collecte devra être conforme au schéma directeur d'assainissement pluvial du 4 novembre 2014, et aura une capacité de 1m<sup>3</sup> pour 25m<sup>2</sup> de terrain imperméabilisé. Cette disposition ne concerne pas les propriétés entièrement bâties.

Les eaux de piscine seront pré-épurées, notamment déchlorées ou dessalées et évacuées sur la propriété par l'intermédiaire d'un puit perdu.

**ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové du 24 Mars 2014.

**ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**2.1. Dans l'ensemble de la zone (hors secteur Ae) :**

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute et de ses bretelles
- 75 mètres de l'axe de la RN 7 et des RD 994, RD 8, RD 243 et RD 204
- 25 mètres de l'axe des RD 26 (section sud), RD12 et RD 160
- 10 mètres de l'axe des autres voies
- 6 mètres des berges des canaux et cours d'eau.

**2.2. En secteur Ae :**

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 5 mètres des voies et emprise publiques.
- 6 mètres des berges des canaux et cours d'eau.

Les marges de recul ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant parallèlement à la voie, toutefois sans rapprochement par rapport à la voie.

## **ARTICLE A7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- Pour la construction d'un seul bâtiment annexe en limite séparative à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50m au faîtage et une longueur de 12m pour la totalité du bâti
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3 mètres.

## **ARTICLE A 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

Non réglementé pour les autres constructions.

## **ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **10.2. Hauteur absolue maximum au faîtage**

La hauteur des constructions autorisées dans la zone, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 6m au faîtage des toitures.

La hauteur des annexes est limitée à 3.5 m au faîtage.

### **10.3. Dépassement de la hauteur fixée au 10.2**

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### ***Disposition générale***

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### ***Bâtiments annexes***

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.. seront traités de la même façon que les constructions principales.

### ***Constructions destinées aux activités***

Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site; le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes et le paysage.

### ***Clôtures***

Les clôtures doivent être nécessaires à l'exploitation, elles seront en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 2 mètres ; une hauteur supérieure sera tolérée pour les exploitations d'élevage. La nature des matériaux utilisés et les caractéristiques de la clôture devront être justifiés par la nature et les nécessités de l'exploitation.

**ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de création d'annexe à une habitation, y compris piscine, bordant une zone cultivée ou cultivable, la bande de recul de 5m par rapport aux limites séparatives devra être constituée d'une haie tampon d'une largeur et d'une hauteur de 2m constituée de végétaux à feuillages persistants.

**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dispositions supprimées depuis la promulgation de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014.

**ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

## F) Zone de bruit

Les bâtiments à usage d'habitation, à usage d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

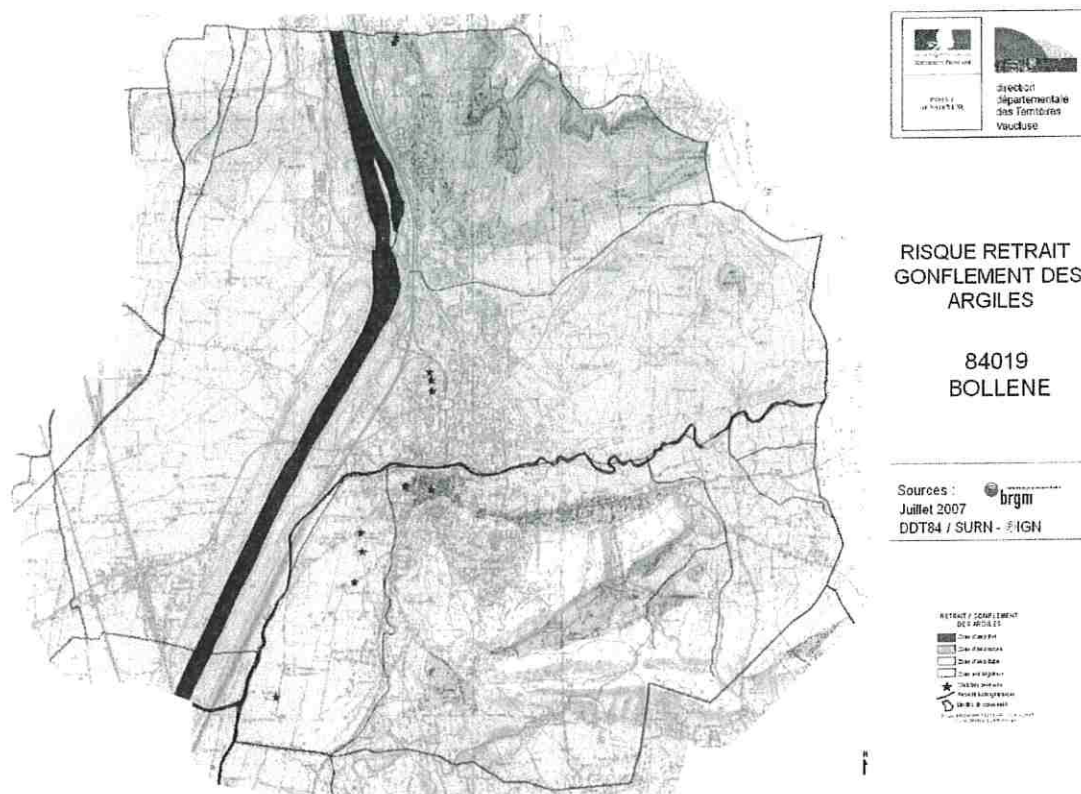
Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

## G) Aléa retrait-gonflement des argiles

La commune de Bollène est concernée à l'instar de nombreuses autres communes du département de Vaucluse par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Un porter à connaissance de l'aléa sur le sujet a été communiqué à la commune en Juin 2012. Ce document comprend une cartographie communale du risque réalisée en 2007. Cette carte montre la présence de plusieurs secteurs concernés par un aléa moyen même si la majorité du territoire est soumise à un aléa faible.

La totalité du document porter à connaissance par l'État est annexée au PLU. Ce document fixe les principes pour la prise en compte du risque naturel mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux



## H) Aléa ruissellement

Dans les zones confrontées à des problèmes de ruissellement (identifiées sur le Plan 5.e) :

- l'emprise imperméabilisée ne devra pas excéder 25% de la superficie du terrain.
- le premier plancher des constructions autorisées devra se situer à au moins 0,70 mètre au-dessus du Terrain Naturel.
- Les clôtures constituées de murs-pleins ou murs-bahuts sont interdites. Seules peuvent être autorisées les clôtures constituées de grillage en grille rigide éventuellement doublés d'une haie végétale.

Dans les zones UB, UC et UD, hors des zones confrontées à problèmes de ruissellement, le premier plancher des constructions autorisées devra se situer à au moins 0,20 mètre au-dessus du Terrain Naturel.

Reçu en Préfecture le : 14/05/2024  
Affiché le :  
Notifié le :  
Exécutoire le :