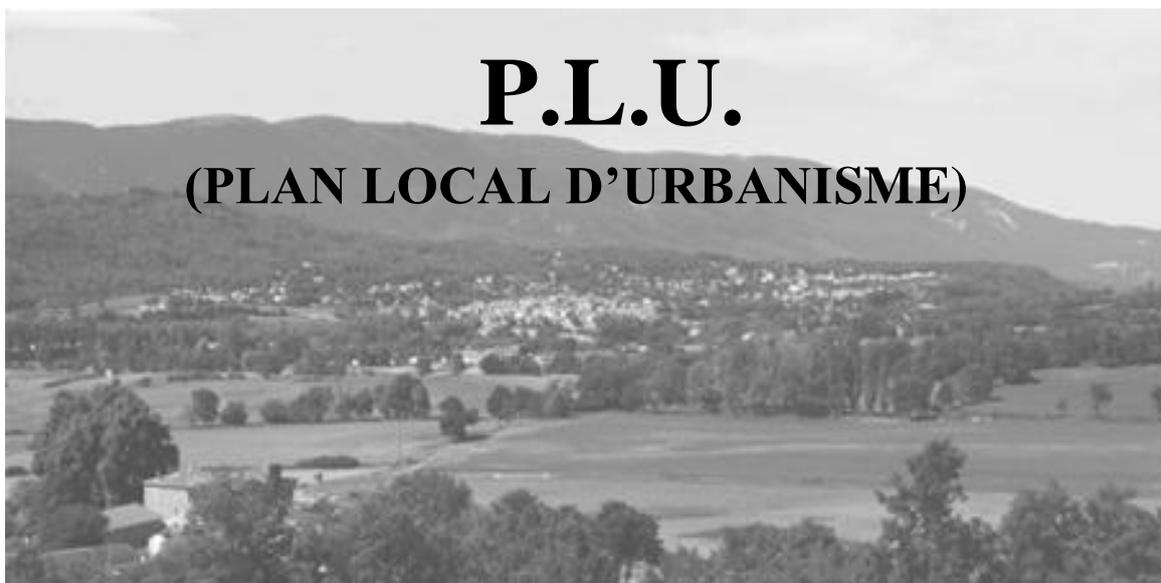


Département des Alpes de Haute Provence

COMMUNE DE CERESTE



4 - RÈGLEMENT

Modification N° 4
APPLICABLE A PARTIR DU 14/12/2017

Projet arrêté par délibération du conseil municipal du	Approuvé par délibération du conseil municipal du	Révisions Modifications
31 JUILLET 2010	28 AOUT 2010	<i>Modification N°1 12/12/2012 Modification N°2 05/06/2015 2015 corrigée le 01/07/2016 Modification N°3 01/07/2016 Modification N°4 du 06/12/2017</i>

SOMMAIRE

1. Dispositions générales	p. 2
2. Dispositions applicables aux zones urbaines	p. 17
Zone U1	p. 18
Zone U2	p. 22
Zone U3	p. 27
Zone U4	p. 31
3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p. 36
Zone AU1	p. 37
Zone AU2	p. 42
Zone AU3	p. 47
Zone AU4	p. 49
4. Dispositions applicables aux zones agricoles	p. 54
5. Dispositions applicables aux zones naturelles	p. 60
Zone N1	p. 61
Zone N2	p. 65

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

La notion de COS : coefficient d'occupation des sols et de superficie minimale des terrains constructibles est supprimé dans le règlement du P.L.U. de la commune de CERESTE approuvé le 28 août 2010 (Article L 123-15 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de Céreste (Alpes de Haute Provence)

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National de l'Urbanisme (définies au livre I, titre I, chapitre I du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles :

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R. 111-15 : respect de l'environnement
- R. 111-21 : respect de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains du patrimoine urbain, des perspectives monumentales qui demeurent applicables

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- **Les dispositions définies à l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme**
- **Les dispositions particulières aux zones de Montagne**, réglementées par la loi n°85-30 en date du 9 janvier 1985, dite Loi Montagne (Articles L.145-1 à L.145-13 du code de l'Urbanisme)
- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints et dont les effets sont définis à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **le Code de la Construction et de l'Habitation ;**
- **les droits des tiers en application du Code Civil ;**
- **la protection des zones boisées** en application du Code Forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

2 - Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens (cf. articles L.315-2-1 à L.315-3 du Code de l'Urbanisme). Les lotissements de moins de dix ans à la date d'arrêt du présent PLU, sont listés et indiqués sur le plan des lotissements annexés au règlement.

3 - L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, définissant les contraintes résultant de la présence d'un espace boisé classé, demeure applicable au territoire communal.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

A) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- **La zone U1** correspondant au centre ancien caractérisé par une construction en ordre continu et/ou à forte densité.
- **La zone U2** correspondant aux zones urbaines de densité moyenne, à vocation d'habitat individuel. Elle comprend les quartiers de la Gardette, du Laquet, des Plantiers, de la Romane, du Moulin, des Aires et d'Aiguebelle.
Le sous-secteur **U2i** intègre le principe de précaution lié aux risques inondations de l'Enchrême et du ravin d'Aiguebelle.
- **La zone U3** correspondant à la zone réservée aux activités touristiques, sportives et de loisirs.
- **La zone U4** correspondant à la zone réservée aux activités artisanales ou industrielles.

B) Les zones à urbaniser non ou insuffisamment équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- **La zone AU1** est une zone réservée à l'urbanisation future actuellement non-équipée pouvant être urbanisée sous forme d'opérations d'ensemble.
Elle comprend :
 - le secteur AU1a à vocation d'habitat collectif et commercial ;
 - le secteur AU1b à vocation d'habitat individuel ;
 - le secteur AU1c à vocation d'équipements publics et d'habitat
 - le secteur AU1d à vocation d'équipements d'intérêts collectifs
- **La zone AU2** est une zone réservée à l'urbanisation future actuellement non-équipée à vocation principale d'activités économiques commerciales, artisanales.
- **La zone AU3** est une zone réservée à l'urbanisation future actuellement non-équipée. Elle pourra être urbanisée à l'occasion soit d'une ZAC soit d'une révision ou d'une modification du PLU.
- **La zone AU4** est une zone réservée à l'urbanisation future actuellement sous équipée. Elle pourra être urbanisée au fur et à mesure de l'adaptation des réseaux.

C) La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est :

La zone A est une zone réservée à l'exercice des activités agricoles.
Elle comprend :

- le secteur **Aa** correspondant à des espaces d'intérêt paysager ou naturel important dont ceux situés en zone de nature et de silence du parc ou dans le réseau NATURA 2000.

D) Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent :

- **La zone N1** est une zone protégée en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage, et de la qualité des milieux naturels.
Le sous-secteur N1a correspond aux espaces naturels compris dans des secteurs sensibles (Zone de Nature et de silence du parc, réseau NATURA 2000, site paysagèrement sensible...)
Le sous-secteur N1a intègre le principe de précaution lié aux risques inondations de l'Enchrême, le ravin d'Aiguebelle et le Calavon.
- **La zone N2** est une zone protégée en raison de boisements, de la qualité des espaces naturels et agricoles et du paysage dans laquelle des extensions et installations peuvent être admises dans des secteurs limités et dans une très faible densité.
Elle comprend :
 - le secteur N2a correspondant aux hameaux présents sur la commune
 - le secteur N2b correspondant à l'aménagement du bâtiment de la Baou compatible avec la protection du site ;
 - le secteur N2c correspondant aux aménagements destinés au stationnement, compatibles avec la protection du site ;
 - Le secteur N2d correspondant au camping de Sibourg.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

1. En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS

A – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

1 – Accès et Voirie

a) Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
2. 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 peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains, en particulier pour le regroupement des accès voisins et l'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.
4. Les accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères. Les accès ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les talwegs.
6. Tout accès direct à des constructions ou installations nouvelles est interdit sur la RD 4100.

b) Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies qui répondent aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères. Les voies ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
4. Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
5. Les caractéristiques de la voirie existante sont fixées sur le plan de zonage quand elles ne sont pas maintenues dans leurs dimensions actuelles.

2 – Desserte par les réseaux

a) Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines et desservie par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.
2. En zone A ou N2, lorsqu'une construction ou une installation nouvelle ne peut se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation peut être réalisée par

des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de l'eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé. La desserte en eau par forage pour la consommation humaine doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale ou d'une déclaration à la DDASS, en fonction de la réglementation en vigueur.

b) Assainissement

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.
2. En l'absence de réseau public d'assainissement en zone A ou en zone N2, toute construction ou installation nouvelle devra être dotée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur et sous réserve de l'aptitude du sol à l'assainissement.
3. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.
4. Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est conditionné par un traitement en conformité avec la réglementation sanitaire applicable.

c) Eaux pluviales

1. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.
2. Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit par un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans les canaux d'irrigation, ni dans le réseau d'eaux usées.
3. Pour toute opération, il y a obligation d'appliquer les techniques qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales pour l'aménagement de voirie et qui ont pour objectif de créer sur le parcours des eaux autant d'ouvrages de rétention que possible pour freiner les écoulements.
4. Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.
L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.
Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant du déversoir des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.
5. Les eaux de vidange des piscines seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe mais en aucun cas dans le réseau public d'assainissement.

6. Il est conseillé pour toute opération de créer un bassin d'orages ou un récupérateur d'eaux pluviales, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

d) Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

e) Autres réseaux

Dans le cadre d'une future télédistribution par antennes communautaires, la pose de gaines doit être prévue dans les immeubles neufs et dans les voies de lotissements et groupes d'habitations.

3 – Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les terrains devront être de caractéristiques permettant l'application de la réglementation sanitaire en vigueur, en termes d'assainissement.

4 – Implantation

Toute construction doit être située à un minimum de 10 mètres des berges des talwegs et à un minimum de 4 mètres pour les clôtures, tout en ménageant un passage minimal de 3,50 mètres entre la crête du talweg et les constructions ou clôtures.

5 – Hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée du point le plus bas de la construction, au niveau du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé

6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

7 – Espaces libres et plantations

1. Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être transplantés, soit remplacés. Toute construction ou installation sur une parcelle

boisée constitue un défrichement soumis à autorisation quand cette parcelle est attenante ou incluse dans un massif boisé de plus de 4 hectares.

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

3. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités et plantés. Le débroussaillage qui concerne la végétation basse (branches-broussailles...) est régi par les arrêtés préfectoraux : du 12 mars 2004, n°2004-569 relatif à la prévention des incendies de forêt et concernant le débroussaillage et n°2004-570 portant réglementation sur l'emploi du feu.

4. Les lotissements, groupes d'habitation, devront comporter la réalisation d'un espace planté commun représentant 10% au moins de la surface du terrain à lotir.

5. Il doit être aménagé 5 m² d'espace commun (espace de stationnement, aire de jeux...) par logement pour toute opération de 10 logements et plus, sauf dans le centre ancien en zone U1a.

6. Les talus des déblais et remblais doivent être plantés.

7. Les Espaces Boisés Classés, figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 du Code de l'Urbanisme.

B – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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.

Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les autorisations d'occuper le sol peuvent être accordées ou refusées sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques suivantes :

1 – Composition, conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère. Les constructions neuves seront de préférence orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Dans un quartier construit à flanc de coteaux les faîtages seront généralement parallèles aux courbes de niveau. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

2 – Adaptation au terrain

1. Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les accès et les dégagements ne soient pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

2. Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements trop importants par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction. En aucun cas, ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

3 – Aspect des constructions

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

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

a) Volumétrie

1. Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant au regard des volumes annexes.
2. Les complications excessives des volumes seront évitées et les décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.
3. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

b) Toitures

1. Les toitures devront être exécutées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal, romane ou similaires, de tons nuancés vieillis, ou à l'aide de matériaux donnant un aspect et une couleur similaires.
2. Elles seront mises en place en pose traditionnelle ou sur support ciment.
3. Les génoises, lorsqu'elles sont prévues, seront exécutées dans la tradition à l'aide de tuiles canal, sauf en cas de restauration de typologie ancienne. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.
4. Les toitures terrasses NE seront autorisées qu'à condition d'être pourvues d'étanchéité non brillante, sous réserve du respect de l'architecture existante et du tissu urbain.
5. Dans le cas d'utilisation de la tuile canal, la pente des toitures devra être comprise entre 27 et 33%.
6. Dans le cas d'une installation de panneaux solaire ou photovoltaïques sur le toit, ces panneaux devront être intégrés à la toiture.

c) Percements

1. Les pleins doivent prédominer sur les vides.

2. En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6. et ne dépasseront que rarement un mètre de large.

3. En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leur dimension, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

d) Aspect et couleurs des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierre ou d'autres matériaux seront à éviter.

- Traitement des façades en réhabilitation

1. Le décroûtage des maçonneries en moellon sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter) ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

2. Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle,...), les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

3. Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe l'œil, ...) seront conservés ou refaits.

4. Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé est à base de sables colorés de pays. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

- Traitement des façades neuves

1. Les matériaux conseillés pour les façades neuves sont : la pierre appareillée, l'enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire), le béton teinté et le béton peint.

2. D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur, devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

e) Aspect et couleurs des façades

1. L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit et les tyroliennes non frottées sont interdites.

2. Les rampes et ferronneries seront exécutées sobrement (de préférence barreaudage droit).

f) Annexes

Les annexes seront traitées avec les mêmes matériaux sur ceux utilisés pour la construction principale.

4 - Clôtures

1. Sauf dispositions particulières visées dans le règlement de la zone, l'édification d'une clôture est facultative.
2. L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur,...) ou refusée, dès lors que celle-ci :
 - Est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
 - Est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain par son architecture ou par les matériaux qui la composent.
3. Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement), les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

4. Les clôtures et les portails seront traités les plus discrètement possible. Les murs de grande hauteur sont à proscrire. Les clôtures ne devront dans tous les cas ne pas dépasser 1.80 mètres.

5. L'ouverture des portails devra se faire à l'intérieur des propriétés.

6. Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique dans l'attente de l'ouverture des portes et portails avec un minimum de 4 mètres de recul (cette disposition ne s'applique pas dans les la zoneU1), sauf impossibilité technique dûment justifiée.

7. En cas de murs maçonnés pleins, les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits (piliers notamment).

8. Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites.

9. Les haies vives ou écran de verdure faites d'essences locales variées sont recommandées afin de dissimuler un grillage de protection. Toutefois, l'utilisation de grillages fins teintés est interdite si ces derniers ne sont pas masqués par une haie.

5 – Aménagements et accompagnements

1. Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des murs, ruelles, passages, escaliers...

2. Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes

3. Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit à l'intérieur (citerne de gasoil), soit masquées par des haies vives.

4. Les façades des boutiques ainsi que les enseignes n'occuperont que le rez-de-chaussée de l'immeuble et doivent s'inscrire dans la composition de la façade. Les enseignes ne dépasseront pas de plus d'un mètre le premier niveau des immeubles.

5. Les accès devront être traités de façon à ne pas envoyer de terre ou gravats sur les voies publiques.

6 – Réalisation de projet à caractère contemporain

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention, ou du bâti, sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain et le recours aux formes et aux matériaux contemporains peut être autorisé.

ARTICLE 6 – ZONES D'INTERET ARCHEOLOGIQUE

A l'intérieur des zones de présomption de prescription archéologique (décret 2004-490 du 3 juin 2004) :

La commune de CERESTE comporte une zone de présomption de prescription archéologique. (Code du patrimoine, livre V, chapitre 2, article L.522-5)

Tous les permis de construire, de démolir et les autorisations d'installation et travaux divers à l'intérieur de cette zone (cf ANNEXE 4), doivent être transmis au ministère de la culture et de la communication (direction régionale des affaires culturelles).

Hors des zones de présomption de prescription archéologique :

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L. 522-4).

ARTICLE 7 – ZONES DE RISQUES

1 – Risque inondation

Le territoire de Céreste de par son site est exposé aux risques d'inondations, principalement par débordement des rivières L'Enchrême, du Calavon et du ruisseau de l'Aiguebelle.

Par précaution, un indice « i » indique que les zones susceptibles d'être concernées par ce risque inondation. En zone U2i, l'extension des constructions est autorisée avec un rehaussement du plancher de 0.50 m. Pour des raisons de sécurité, dans les autres zones « i » aucune nouvelle construction n'y est autorisée.

Concernant le ruissellement pluvial et les problèmes d'inondation qu'ils peuvent entraîner, nous rappellerons ci-après les règles du code civil applicables :

- Chaque propriétaire doit supporter sur sa propriété l'écoulement naturel des eaux (article 640 du code civil) de toutes les eaux naturelles qui s'y présentent (exception faites des eaux usées).
- Le propriétaire du fonds inférieur doit recevoir les eaux provenant de manière naturelle des fonds supérieurs (publics ou privés). Le propriétaire du fonds inférieur ne peut pas élever des digues ou des murs pour empêcher ou réduire l'écoulement naturel sans causer aucun préjudice au fonds supérieur mais il n'a pas à enlever les obstacles naturels qui gênent cet écoulement et le rendent impossible
- Le propriétaire du fonds supérieur ne doit pas aggraver cette servitude. Il peut modifier l'écoulement des eaux provenant du fonds supérieur sur son terrain sans causer aucun préjudice au fonds inférieur
- Restriction importante (article 641 alinéa 5 du code civil). « Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement ». Aussi, le propriétaire du fonds inférieur n'est tenu de recevoir les eaux pluviales que si le propriétaire du fonds supérieur n'a pas aggravé leur écoulement naturel par les travaux qu'il a pu faire.

2 – Risque potentiel de séisme

La commune de CERESTE est soumise au risque sismique (zone de sismicité Ib).

En conséquence, les constructions doivent faire l'objet d'application des règles parasismiques conformément aux arrêtés ministériels du 16 juillet 1992 et du 10 mai 1993. Il s'ensuit que pour toute construction comportant plus de deux niveaux, les règles de DTU doivent être respectées.

3 – Risque potentiel d'incendie

Lorsqu'une construction, une extension ou un aménagement créent de par leur nature ou leurs dimensions un risque incendie supplémentaire et que les ressources en eau disponibles à proximité de la construction ainsi que l'accès sont insuffisants à leur auto-protection, des réserves d'eau, d'une capacité variant de 30 à 60 m³ pourront être exigées. Celles-ci devront être reliées par une voie de moins de 150 mètres de distance au risque à défendre et seront accessibles aux engins de lutte contre l'incendie.

4 – Risque mouvement de terrain

La commune de CERESTE est couverte sur plus de 80 % de son territoire par des formations argileuses plus ou moins sensible au phénomène retrait-gonflement. La majeure partie des secteurs urbanisés et à urbaniser (U et AU) de la commune est soumise à un aléa moyen.

La zone soumise à un aléa fort correspond au versant Nord et Ouest des Epinettes et à la zone agricole au Sud de la commune entre le relief de la Gardette et les piémonts du Luberon, peu urbanisé.

Pour ces secteurs, il est primordial de se référer au porter à connaissance communal ou il est préconiser de réaliser une étude à la parcelle.

ARTICLE 8 – ZONES DE BRUIT

CERESTE ne comporte pas de voie classée bruyante.

ARTICLE 9 – ECLAIRAGE EXTERIEUR

Tous les appareils d'éclairage publics ou privés doivent être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Ces dispositifs sont en effet indispensables pour éliminer les halos de lumière parasites qui affectent les missions d'observation céleste de l'Observatoire de la Haute Provence

ARTICLE 10 – OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques d'intérêt public tels que pylône de ligne électrique, antenne, etc... ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 des différentes zones.

ARTICLE 11 – ENTREES DE VILLE

La loi n°95.101 du 2 février 1995 (dites loi BARNIER) relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L.111.1.4 dans le code de l'urbanisme.

Cet article vise à limiter la construction par l'institution d'une marge de reculement aux abords des grandes infrastructures routières sur les terrains situés en dehors des espaces urbanisés.

Sur la commune de CERESTE, les espaces urbanisés le long de la RD 4100 débutent au lotissement du Moulin et ce jusqu'au niveau du lotissement de la Falaise (lotissement qui surplombe la RD).

La zone inconstructible est de :

- 75 mètres de part et d'autre de la RD 4100

Ne sont pas concernés par cette marge de reculement :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE 12 – RECONSTRUCTION EN CAS SINISTRE

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE 13 – RAPPEL DES PROCEDURES

1 – Le Permis de construire (article L.421-1 et R.421-1 du Code de l'Urbanisme)

Pour les constructions nouvelles, l'article L 421-1 indique que le permis de construire est la règle pour les constructions nouvelles, même ne comportant pas de fondation. Le décret du 5 janvier 2007 fixe une liste exhaustive d'exception qui exclut certaines constructions de la demande de permis de construire (R.421-2 à R.421-8) notamment en raison de leur faible importance ou de leur nature et celles qui sont soumises à une simple déclaration préalable (R.421-9 à R421-12).

Pour les constructions existantes et leurs changements de destination sont dispensés de toute formalité, à l'exception de certains travaux soumis à permis de construire (R421-14 à R421-16) et d'autres faisant l'objet d'une déclaration préalable (R421-17).

2 – L'édification des clôtures

Elles sont dispensées d'autorisation sauf dans les cas suivants où elles sont soumises à déclaration préalable :

- dans un secteur sauvegardé dans le champ de visibilité d'un monument historique dans une ZPPAUP
- dans un site inscrit ou classé
- dans un secteur délimité par le plan local
- dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

3 – Le permis de démolir (article R421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

L'article R421-28 fixe la liste exhaustive des conditions qui soumettent des travaux de démolition à autorisation.

La construction est située dans :

- un secteur sauvegardé
- le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une ZPPAUP
- dans un site inscrit et classé

La construction est :

- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone U1 est une zone à forte densité, à caractère central d'habitat, de services, d'activités commerciales ainsi que d'équipements publics concernant le centre ancien de Céreste et son extension immédiate.

L'urbanisation est le plus souvent en ordre continu et en alignement sur voies qui correspond à la structure du vieux village (bourg ancien et bourgade).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ou à l'agriculture ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article U1-2 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE U1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article U1-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et compatible avec le caractère du secteur concerné.
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (par ex : laveries, charcuteries, chaufferies, parking, déchetteries...), au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée.
- Les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n°3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1-3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

Electricité - Téléphone

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

2. Pour toute autre intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière) ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles-ci.

Ce tracé doit être réalisé de façon à serrer au plus près les éléments de la façade (rive de toit, génoise, corniche, bandeaux, limites avec les façades voisines...).

ARTICLE U1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions nouvelles ou les extensions devront être implantées de manière à respecter l'alignement des voies ou des façades voisines.

2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou du patrimoine,
- lorsque le projet intéresse la restructuration de la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- lorsque la parcelle est comprise entre deux voies.

ARTICLE U1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre
- soit sur une seule limite : dans ce cas la continuité du corps de rue doit alors être assurée par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage...)

2. Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment doit être situé soit sur limite soit à une distance minimum égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'éégout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

2. Les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal, sauf si la topographie ou les nécessités techniques exigent une implantation différente : les adaptations seront donc instruites conformément aux dispositions de l'article 4 du titre I du présent règlement.

ARTICLE U1-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE U1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, doit être sensiblement égale à celle des constructions avoisinantes, à plus ou moins un mètre près, sauf si la hauteur de l'immeuble de référence est inférieure à 7 mètres, et sans pouvoir excéder 12 mètres.

2. En cas de reconstruction, la hauteur et le volume bâti anciens pourront être conservés.

3. La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres. Toutefois, pour les annexes situées en front de rue et contiguës au bâtiment principal, il sera possible, sous réserve d'une intégration avec l'espace et le volume de celui-ci d'aller au-delà de la hauteur de 3,5 mètres sans dépasser les règles applicables aux bâtiments principaux.

ARTICLE U1-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les paraboles sur façade sont interdites
3. La création de nouvelles terrasses est autorisée à condition qu'elles ne nuisent pas à la perception du village en vue semi-lointaine. Elles ne doivent pas dépasser les 15 m² et doivent être dans le prolongement d'un plancher habitable au dernier niveau.
4. Les loggias et les terrasses couvertes sont autorisées si elles ne nuisent pas à la lecture de la silhouette et si elles respectent la composition de la façade.

ARTICLE U1-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

ARTICLE U1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE U2

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone U2 est une zone d'urbanisation de densité moyenne à vocation essentielle d'habitat correspondant en grande partie à l'extension urbaine effectuée sous la forme de lotissements pavillonnaires.

Le sous-secteur U2i q intègre le principe de précaution lié aux risques inondations de l'Enchrème et du ravin d'Aiguebelle.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone:

- les constructions destinées à l'industrie ou à l'agriculture ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article U2-2 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane ;
- les campings, le caravaning, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE U2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans toute la zone sauf en U2i :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article U2-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et compatible avec le caractère du secteur concerné ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (par ex : laveries, charcuteries, chaufferies, parking, déchetteries...), au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée.

- Les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n°3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

Dans le sous-secteur inondable U2i sont admis, sous réserve de ne pas augmenter les risques ou en créer de nouveaux, d'être compatible avec le caractère de la zone et de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement :

- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment sinistré (sauf en cas de crue) ;
- L'extension de bâtiments à condition que le plancher le plus bas soit au moins à 0.50 m et qu'elle soit implantée de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée ;

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les accès sur les routes départementales devront être aménagés de telle sorte que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés se fasse hors du domaine public et que l'ouverture des portails se fasse à l'intérieur des propriétés riveraines. Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

2. Voirie

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les voies nouvelles devront avoir au minimum, sauf indication contraire figurée sur le plan de zonage : 6 mètres de plate-forme ou 4,5 mètres de plate-forme lorsqu'il s'agit de desservir au plus deux logements sur une longueur inférieure à 50 mètres.

ARTICLE U2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans un souci de cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice de la sécurité routière, les constructions nouvelles ou les extensions des constructions existantes devront avoir un recul par rapport à l'axe de la RD 4100 correspondant à l'alignement de la majorité des constructions existantes situées en limite de la zone coté RD 4100, conformément aux plans annexés au P.L.U. fixant la limite constructible pour chacune des zones concernées (annexe 5).

ARTICLE U2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 3 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.
2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.
3. Les piscines devront se situer à au moins 3 mètre des limites séparatives. Ce recul s'applique à partir du bord du bassin de la piscine.

ARTICLE U2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux piscines découvertes, pour lesquelles aucune distance minimale par rapport aux autres bâtiments ne sera exigée.

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.
2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.
3. Les annexes non contiguës directement liées aux piscines (local technique, vestiaires, cuisine d'été) et les annexes non contiguës de moins de 25 m² de SHOB pourront être autorisées.

ARTICLE U2-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE U2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres.
2. La hauteur des annexes en limite séparative ne pourra excéder 3,50 mètres.

ARTICLE U2-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U2-12 : STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 mètres de celui-ci dans les conditions définies par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- en justifiant l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- ou par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minima à prendre en compte, en fonction des possibilités à construire dans chacune des zones, sont :

Habitations :

- Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface hors œuvre nette
- deux places de stationnement par logement de 50 m² de SHON et plus

Bureaux :

- une place par 30 m² de SHON

Hôtels, Restaurants :

- une place par chambre ou par 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants)

Commerce :

- une place pour 25 m² de SHON

Etablissements d'enseignements publics ou privés :

- 1^{er} degré : 2 places par classe
- 2^{ème} degré : 4 places par classe

Etablissements d'accueil (équipements sportifs, théâtre, établissement culturel...) :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

Entrepôts :

- une place par 100 m² de SHON ou de stockage à l'air libre

Production industrielle :

- une place par 60 m² de SHON

Autres établissements :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE U2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,30

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux bâtiments à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ainsi qu'aux équipements d'infrastructure publique ou d'intérêt public.

ZONE U3

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone U3 est une zone d'équipements d'infrastructure ou de superstructure publics à vocation de sports, de loisirs, de culture ou de tourisme.

Elle comprend la zone U3 de la Gare, du Moulin et du Plantier.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U3-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions destinées à l'artisanat, à l'agriculture et à l'industrie ;
- les constructions destinées aux commerces et aux bureaux à l'exception de ceux visés à l'article U5-2 ci-après ;
- les constructions destinées à l'habitation, sauf celles visées à l'article U3-2 ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies selon le Code de l'Environnement ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE U3-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, et qui n'est pas interdite à l'article U3-1 ci-dessus ;
- la création ou l'extension de logements banalisés liés au secteur touristique et de loisir ;
- les logements de fonction et de gardiennage ou de surveillance si ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone ;
- les constructions destinées à la restauration, aux buvettes, à la formation si elles sont liées aux équipements présents dans la zone.
- Les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n°3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les accès sur les routes départementales devront être aménagés de telle sorte que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés se fasse hors du domaine public et que l'ouverture des portails se fasse à l'intérieur des propriétés riveraines. Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

2. Voirie

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U3-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U3-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U3-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage précisant la marge de recul minimum des constructions à usage d'habitations ou d'activités de toutes natures, celles-ci seront implantées à une distance de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.
2. Pour les chemins piétonniers et les espaces non circulés, les constructions et installations de toute nature pourront être implantées soit à 4m de l'alignement soit à l'alignement.

ARTICLE U3-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 6 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

ARTICLE U3-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.
2. Les annexes et logements de fonction seront de préférence accolés au volume du bâtiment principal.

ARTICLE U3-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U3-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE U3-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U3-12 : STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 mètres de celui-ci dans les conditions définies par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- en justifiant l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- ou par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minima à prendre en compte, en fonction des possibilités à construire dans chacune des zones, sont :

Habitations :

- Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface hors œuvre nette
- deux places de stationnement par logement de 50 m² de SHON et plus

Bureaux :

- une place par 30 m² de SHON

Hôtels, Restaurants :

- une place par chambre ou par 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants)

Commerce :

- une place pour 25 m² de SHON

Etablissements d'enseignements publics ou privés :

- 1^{er} degré : 2 places par classe
- 2^{ème} degré : 4 places par classe

Etablissements d'accueil (équipements sportifs, théâtre, établissement culturel...) :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

Entrepôts :

- une place par 100 m² de SHON ou de stockage à l'air libre

Production industrielle :

- une place par 60 m² de SHON

Autres établissements :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE U3-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE U4

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone U4 est une zone réservée aux activités artisanales et commerciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U4-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions destinées à l'agriculture ;
- les constructions destinées à l'habitation autres que ceux prévues à l'article U4-2 ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies selon le Code de l'Environnement, sauf celles visées à l'article U4-2 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE U4-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans toute la zone :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, et qui n'est pas interdite à l'article U4-1 ci-dessus ;
- les bâtiments destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements à condition qu'ils soient accolés au volume principal d'activités.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni possibilité de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni possibilité de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les accès sur les routes départementales devront être aménagés de telle sorte que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés se fasse hors du domaine public et que l'ouverture des portails se fasse à l'intérieur des propriétés riveraines. Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

2. Voirie

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U4-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U4-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U4-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans un souci de cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice de la sécurité routière, les constructions nouvelles ou les extensions des constructions existantes devront avoir un recul par rapport à l'axe de la RD 4100 correspondant à l'alignement de la majorité des constructions existantes situées en limite de la zone coté RD 4100, conformément aux plans annexés au P.L.U. fixant la limite constructible pour chacune des zones concernées (annexe 5).

ARTICLE U4-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 4 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.
2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

ARTICLE U4-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.

2. Sauf dans le cas d'impossibilités techniques dûment justifiées, les annexes seront accolées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE U4-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE U4-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 9 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments ponctuels tels que les cheminées, silos, châteaux d'eau, autres ouvrages strictement industriels et aux ouvrages nécessaires aux relais hertziens et téléphones mobiles (antennes) sous réserve de l'intégration de ces éléments dans le paysage et dans une limite de 20 mètres de haut.

ARTICLE U4-11 : ASPECT EXTERIEUR

Composition, conception

1. Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.
2. Les bâtiments, quelle que soit leur destination, même s'ils sont utilisés par des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les accès et les dégagements ne soient pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

Clôtures

1. Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne pourra excéder 0,60 mètres de hauteur.
2. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres en limite séparatives.
3. Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée sans pouvoir excéder une hauteur totale de 2 mètres.
4. Les panneaux ajourés en béton moulé dit « décoratifs » sont interdits.
5. Elles devront être établies de telles sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usine.

6. La plantation de haies vives pourra être imposée pour masquer des installations peu esthétiques.

ARTICLE U4-12 : STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 mètres de celui-ci dans les conditions définies par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- en justifiant l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- ou par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minima à prendre en compte, en fonction des possibilités à construire dans chacune des zones, sont :

Habitations :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface hors œuvre nette
- deux places de stationnement par logement de 50 m² de SHON et plus

Bureaux :

- une place par 30 m² de SHON

Hôtels, Restaurants :

- une place par chambre ou par 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants)

Commerces :

- une place pour 25 m² de SHON

Etablissements d'enseignements publics ou privés :

- 1^{er} degré : 2 places par classe
- 2^{ème} degré : 4 places par classe

Etablissements d'accueil (équipements sportifs, théâtre, établissement culturel...) :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

Entrepôts :

- une place par 100 m² de SHON ou de stockage à l'air libre

Production industrielle :

- une place par 60 m² de SHON

Autres établissements :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE U4-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement ;
2. Les surfaces libres de toute construction seront plantées de façon à participer à la restructuration de la zone en relation avec les plantations du domaine public ; cette surface doit correspondre à 20% au moins de celle du terrain ;
3. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places ;
4. Les marges d'isolement des dépôts par rapport aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran, sous réserve de ménager la circulation des véhicules de secours.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U4-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 1.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU1

(Zone à règlement alternatif)

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone AU1 est une zone actuellement sous équipée, réservée à l'urbanisation future. Elle peut s'urbaniser lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et de leur desserte en respectant l'orientation d'aménagement s'y rapportant.

Elle comprend :

- le secteur AU1a à vocation d'habitat collectif et commercial ;
- le secteur AU1b à vocation d'habitat individuel ;
- le secteur AU1c à vocation d'équipements publics et d'habitat (modification du zonage)
- le secteur AU1d à vocation d'équipements d'intérêt collectif

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone AU1a, AU1b, AU1c, AU1d

- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les constructions destinées à l'industrie et à l'agriculture
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article de la loi N°76-663 du 19 juillet 1976 ;
- Les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE AU1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans toute la zone :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article AU1-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et compatible avec le caractère du secteur concerné.
- Les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1, 7° du Code de

l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe 3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

Sont en outre admises dans le secteur AU1a, AU1b et AU1c

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation et leurs annexes à condition qu'elles se réalisent dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Sont en outre admises dans le secteur AU1d :

- les constructions admises dans la zone à condition qu'elles se réalisent dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. L'accès se fera par un accès collectif sur la RD 31.
3. Les accès sur les routes départementales devront être aménagés de telle sorte que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés se fasse hors du domaine public et que l'ouverture des portails se fasse à l'intérieur des propriétés riveraines. Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

2. Voirie

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les voies nouvelles devront avoir au minimum, sauf indication contraire figurée sur le plan de zonage : 6 mètres de plate-forme ou 4,5 mètres de plate-forme lorsqu'il s'agit de desservir au plus deux logements sur une longueur inférieure à 50 mètres.

ARTICLE AU1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1 - Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
- 2 – Toute opération sera dans l'obligation de mettre un dispositif en place pour la récupération des eaux pluviales sur le terrain du projet. Ce dispositif sera étudié et réalisé en fonction des caractéristiques du projet.

ARTICLE AU1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions nouvelles ou les extensions seront implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 3 mètres de l'alignement des autres voies ou emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons et aux installations techniques de service public.

ARTICLE AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 2 mètres calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

3. Les piscines devront se situer à au moins 3 mètres des limites séparatives. Ce recul s'applique à partir du bord du bassin de la piscine.

ARTICLE AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux piscines découvertes, pour lesquelles aucune distance minimale par rapport aux autres bâtiments ne sera exigée.

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

3. Les annexes non contiguës directement liées aux piscines (local technique, vestiaires, cuisine d'été) et les annexes non contiguës de moins de 25 m² de SHOB pourront être autorisées.

ARTICLE AU1-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder :

- 9 mètres en secteur AU1a et AU1d
- 7 mètres en secteur AU1b et AU1c

2. La hauteur des annexes en limite séparative ne pourra excéder 3,50 mètres en secteur AU1b.

ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE AU1-12 : STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 mètres de celui-ci dans les conditions définies par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- en justifiant l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- ou par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minima à prendre en compte, en fonction des possibilités à construire dans chacune des zones, sont :

Habitations :

- Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface hors œuvre nette
- deux places de stationnement par logement de 50 m² de SHON et plus

Bureaux :

- une place par 30 m² de SHON

Hôtels, Restaurants :

- une place par chambre ou par 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants)

Commerces :

- une place pour 25 m² de SHON

Etablissements d'enseignements publics ou privés :

- 1^{er} degré : 2 places par classe
- 2^{ème} degré : 4 places par classe

Etablissements d'accueil (équipements sportifs, théâtre, établissement culturel...) :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

Entrepôts :

- une place par 100 m² de SHON ou de stockage à l'air libre

Production industrielle :

- une place par 60 m² de SHON

Autres établissements :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS en AU1b est fixé à 1

Le COS en zone AU1a et AU1c n'est pas réglementé.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux bâtiments à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ainsi qu'aux équipements d'infrastructure publique ou d'intérêt public.

ZONE AU2

(Zone à règlement alternatif)

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone AU2 est une zone actuellement sous équipée, réservée à l'urbanisation future. Elle peut s'urbaniser lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et de leur desserte en respectant l'orientation d'aménagement s'y rapportant.

Elle comprend le secteur AU2 dans le quartier de la gare à vocation d'activités artisanales et commerciales.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions destinées à l'industrie et à l'agriculture ;
- les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes sauf celles visées à l'article AU2-2 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les stations-services

ARTICLE AU2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans toute la zone :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article AU2-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et compatible avec le caractère du secteur concerné.
- les constructions nécessaires aux activités admises dans la zone à condition qu'elles se réalisent dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.
- les bâtiments destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements à condition qu'ils soient accolés au volume principal d'activités ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni possibilité de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les accès sur les routes départementales devront être aménagés de telle sorte que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés se fasse hors du domaine public et que l'ouverture des portails se fasse à l'intérieur des propriétés riveraines. Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

2. Voirie

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les voies nouvelles devront avoir au minimum, sauf indication contraire figurée sur le plan de zonage : 6 mètres de plate-forme ou 4,5 mètres de plate-forme lorsqu'il s'agit de desservir au plus deux logements sur une longueur inférieure à 50 mètres.

ARTICLE AU2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE AU2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions à usage d'habitation ou d'activité de toute nature seront implantées, à l'intérieur de l'agglomération, à une distance minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons et aux installations techniques de service public.
2. L'implantation des constructions dans l'alignement de la voie existante ou future, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée dans un souci de cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice de la sécurité routière.

ARTICLE AU2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 4 mètres calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

ARTICLE AU2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.

2. Sauf dans le cas d'impossibilités techniques dûment justifiées, les annexes seront accolées au volume du bâtiment principal

ARTICLE AU2-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AU2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments ponctuels tels que les cheminées, silos, châteaux d'eau, autres ouvrages strictement industriels et aux ouvrages nécessaires aux relais hertziens et téléphones mobiles (antennes) sous réserve de l'intégration de ces éléments dans le paysage et dans une limite de 20 mètres de haut.

ARTICLE AU2-11 : ASPECT EXTERIEUR

Composition, conception

1. Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

2. Les bâtiments, quelle que soit leur destination, même s'ils sont utilisés par des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les accès et les dégagements ne soient pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

Clôtures

1. Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne pourra excéder 0,60 mètres de hauteur.
2. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres en limite séparatives.
3. Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée sans pouvoir excéder une hauteur totale de 2 mètres.
4. Les panneaux ajourés en béton moulé dit « décoratifs » sont interdits.
5. Elles devront être établies de telles sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usine.
6. La plantation de haies vives pourra être imposée pour masquer des installations peu esthétiques.

ARTICLE AU2-12 : STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 mètres de celui-ci dans les conditions définies par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- en justifiant l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- ou par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minima à prendre en compte, en fonction des possibilités à construire dans chacune des zones, sont :

Habitations :

- Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface hors œuvre nette
- deux places de stationnement par logement de 50 m² de SHON et plus

Bureaux :

- une place par 30 m² de SHON

Hôtels, Restaurants :

- une place par chambre ou par 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants)

Commerces :

- une place pour 25 m² de SHON

Etablissements d'enseignements publics ou privés :

- 1^{er} degré : 2 places par classe
- 2^{ème} degré : 4 places par classe

Etablissements d'accueil (équipements sportifs, théâtre, établissement culturel...) :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

Entrepôts :

- une place par 100 m² de SHON ou de stockage à l'air libre

Production industrielle :

- une place par 60 m² de SHON

Autres établissements :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE AU2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé 1

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux bâtiments à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ainsi qu'aux équipements d'infrastructure publique ou d'intérêt public.

ZONE AU3

(Zone à règlement strict)

Caractère de la zone :

La zone AU3 est une zone réservée à l'urbanisation future actuellement sous équipée. Elle pourra être urbanisée soit dans le cadre de l'élaboration de Zones d'Aménagement Concerté soit après révision ou modification du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU3-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute opération d'aménagement et de construction hors procédure de ZAC ou avant révision ou modification du PLU.
- les constructions destinées à l'industrie et à l'agriculture ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE AU3-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3-3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AU3-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU3-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU3-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE AU3-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE AU3-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU3-9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU3-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU3-11 : ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE AU3-12 : STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU3-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE AU4

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone **AU4** est une zone actuellement sous équipée, réservée à l'urbanisation future. Elle pourra être urbanisée au fur et à mesure de l'adaptation des réseaux.

Des orientations d'aménagement et de programmation peuvent être appliquées sur certains secteurs zones AU4 c'est le cas pour les secteurs identifiés suivants AU4 n1 et AU4 n2.

Ces 2 secteurs font l'objet de plans annexés indiquant l'aménagement souhaité par la collectivité, et les prescriptions à appliquer en cas de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU4-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions destinées à l'industrie et à l'agriculture ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies selon le Code de l'Environnement, sauf celles visées à l'article U2-2 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE AU4-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans le secteur AU4 :

Sont admises dans toute la zone sauf en U2i :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article AU2-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et compatible avec le caractère du secteur concerné.
- les installations classées pour la Protection de l'environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (par ex : laveries, charcuterie, chaufferie, parking, déchetteries...), au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée

- les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n°3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU4-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les accès sur les routes départementales devront être aménagés de telle sorte que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés se fasse hors du domaine public et que l'ouverture des portails se fasse à l'intérieur des propriétés riveraines. Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

2. Voirie

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les voies nouvelles devront avoir au minimum, sauf indication contraire figurée sur le plan de zonage : 6 mètres de plate-forme ou 4,5 mètres de plate-forme lorsqu'il s'agit de desservir au plus deux logements sur une longueur inférieure à 50 mètres.

ARTICLE AU4-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE AU4-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE AU4-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions nouvelles ou les extensions seront implantées, à l'intérieur de l'agglomération, à une distance minimum de :
2.
 - 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD 4100.
 - 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

- 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou projetées, ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons et aux installations techniques de service public.

2. L'implantation des constructions dans l'alignement de la voie communale existante ou future, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée dans un souci de cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice de la sécurité routière.

ARTICLE AU4-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 3 mètres calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

- 3. Les piscines devront se situer à au moins 3 mètres des limites séparatives. Ce recul s'applique à partir du bord du bassin de la piscine.

ARTICLE AU4-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux piscines découvertes, pour lesquelles aucune distance minimale par rapport aux autres bâtiments ne sera exigée.

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

3. Les annexes non contiguës directement liées aux piscines (local technique, vestiaires, cuisine d'été) et annexes non contiguës de moins de 25 m² de SHOB pourront être autorisées.

ARTICLE AU4-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AU4-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres.
- 2. La hauteur des annexes en limite séparative ne pourra excéder 3.50 mètres.

ARTICLE AU4-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE AU4-12 : STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 mètres de celui-ci dans les conditions définies par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- en justifiant l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- ou par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minima à prendre en compte, en fonction des possibilités à construire dans chacune des zones, sont :

Habitations :

- Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface hors œuvre nette
- deux places de stationnement par logement de 50 m² de SHON et plus

Bureaux :

- une place par 30 m² de SHON

Hôtels, Restaurants :

- une place par chambre ou par 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants)

Commerces :

- une place pour 25 m² de SHON

Etablissements d'enseignements publics ou privés :

- 1^{er} degré : 2 places par classe
- 2^{ème} degré : 4 places par classe

Etablissements d'accueil (équipements sportifs, théâtre, établissement culturel...) :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

Entrepôts :

- une place par 100 m² de SHON ou de stockage à l'air libre

Production industrielle :

- une place par 60 m² de SHON

Autres établissements :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE AU4-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU4-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé 0.30

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux bâtiments à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ainsi qu'aux équipements d'infrastructure publique ou d'intérêt public.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle correspond à l'ensemble des terres cultivables non boisées de la commune.

Seules peuvent y être admises les constructions directement liées nécessaires à l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- le secteur Aa correspondant à des espaces où s'ajoute un souci de protection soit dans le cadre d'un intérêt paysager important, soit dans le périmètre de la zone de nature et de silence du parc. Dans ce secteur les nouvelles constructions ne sont pas admises.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie ;
- les constructions destinées aux commerces, aux bureaux et à l'hébergement hôtelier sauf celles visées à l'article A-2 ;
- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article A-2 ;
- l'ouverture de carrière ou de gravières
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;
- les campings et le caravanning sauf ceux visées à l'article A-2 ;
- le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;

Sont en outre interdits dans la zone Aa et Ai :

- toute construction nouvelle en raison de l'incidence paysagère ou du risque inondation ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 ;

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans toute la zone :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article A-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement ;
- les constructions, installations et extensions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition de ne pas remettre en question le caractère naturel et agricole de la zone et sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.
- L'aménagement dans les bâtiments existants des activités liées à l'accueil à la ferme (gîtes ruraux, tables et chambres d'hôtes...) ainsi que les activités de commercialisation de la production de l'exploitation.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit à la suite d'un sinistre à condition que la destination demeure inchangée et que la reconstruction soit réalisée dans un délai de deux ans à compter du sinistre.
- le changement de destination et la réfection dans le volume existant des bâtiments agricoles identifiés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n°1 au présent règlement, si ces évolutions ne compromettent pas l'exploitation agricole, ni les caractéristiques constituant leur intérêt.
- La restauration des bâtiments sont il reste l'essentiel des murs porteurs et identifiés en annexe n°2 du présent document au titre de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.
- les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n°3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

Sont en outre admises dans le secteur A **sauf** pour le secteur Aa :

- les constructions destinées à l'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité ;
- l'extension d'un siège d'exploitation existant, y compris les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour des bâtiments existants.
- Les annexes agricoles (hangars, bergeries, etc...) à condition d'être implantées à moins de 100 mètres du bâtiment principal du siège d'exploitations, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- Les annexes (abri de jardin, garage, piscine, remise, locaux liés à la piscine...) liées aux habitations à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour des bâtiments existants.
- Les installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.
- Les campings à la ferme à condition qu'ils soient localisés à proximité du siège d'exploitation ou attenantes à ce dernier et que leur implantation ne nuisent à la sauvegarde et à la qualité des sites.
- Les affouillements et exhaussement du sol liés aux aménagements prévus dans la zone à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les retenues collinaires, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

Sont en outre admises dans le secteur Aa :

- l'extension des constructions d'habitation ainsi que des bâtiments techniques nécessaires à l'activité agricole existants à la date d'approbation du présent PLU, sans changement d'affectation, ni création de nouveaux logements.
Ne peuvent être qualifiés de bâtiments existants que les bâtiments clos et couverts.
Ne peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une extension, que les bâtiments ayant une SHOB minimale de 80 m² à la date de référence.

Tout dépôt ou stockage de matériel et matériaux sous condition d'une intégration paysagère satisfaisante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.
3. Tout accès direct à des constructions ou installations est interdit sur la RD4100.
4. Les accès sur les routes départementales devront être aménagés de telle sorte que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés se fasse hors du domaine public et que l'ouverture des portails se fasse à l'intérieur des propriétés riveraines. Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

2. Voirie

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines et desservie par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.
3. Lorsqu'une construction ou une installation nouvelle ne peut se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de l'eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé. La desserte en eau par forage pour la consommation humaine doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale ou d'une déclaration à la DDASS, en fonction de la réglementation en vigueur.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions devront être édifiées à minima à :

Pour la RD4100:

- 75 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
- 35 mètres de l'axe pour les autres constructions
- 25 mètres à partir de l'emprise de voies publiques pour les constructions au niveau des carrefours

Pour les RD: 15 mètres de l'axe de la voie

Pour les autres voies : 8 mètres à partir de l'emprise des voies publiques

Ces reculs ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public et à l'extension des bâtiments existants sous réserve que leur destination ne soit pas modifiée et que le recul préexistant ne soit pas diminué.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 6 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux piscines découvertes, pour lesquelles aucune distance minimale par rapport aux autres bâtiments ne sera exigée.

Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions.
2. Il n'est pas prévu de hauteur maximum pour les silos.
3. Dans les secteurs Aa, la hauteur des extensions autorisées ne devra en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments initiaux et en respecter le volume.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N1

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone N1 est une zone protégée en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage, et de la qualité des milieux naturels.

Elle comprend :

- le secteur N1a qui correspond en grande partie à la zone de nature et de silence du Parc Naturel Régional du Luberon ;

Le sous-secteur N1ai intègre le principe de précaution lié aux risques inondations de l'Encreme, le ravin de l'Aigubelle et le Calavon.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions de quelle nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article N1-2 ci-dessous ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 ;
- l'ouverture de carrières ou de gravières ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE N1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sauf en zone N1ai

- la restauration et l'extension des aménagements et constructions correspondants aux bâtiments existants à usage d'habitation dont l'emprise du sol initiale est supérieure à 40 m² à condition qu'elle n'ait pas pour effet, à elle seule ou par répétition, d'accroître de plus de 30 % de la SHON à la date de référence, à condition que la SHON résultante n'excède pas 250 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- les annexes qui sont liées aux constructions d'habitations existantes à condition qu'elles soient accolées au volume principal ;
- les piscines dépendantes des constructions à usage d'habitation

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante ;
- les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à l'activité agricole, pastorale et forestière (retenues collinaires, DFCI,...) ;
- la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et identifiés en annexe n°2 du présent document au titre de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n°3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

En outre, sont admises en zone N1 sauf en N1a et N1ai:

- les bâtiments d'élevage démontables (bergeries-serres) si ils constituent un élément nécessaire à la gestion de l'espace, d'une hauteur maximale de 4 mètres et d'une SHOB de 2000 mètres carrés au plus.

Sont admises en zone N1ai :

- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment sinistré (sauf en cas de crue) ;
- la restauration des aménagements et constructions correspondants aux bâtiments existants à usage d'habitation ;
- la restauration des constructions existantes dont les volumes sont clos et couverts ;
- les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.
- Le changement de destination et la réfection dans le volume existant des bâtiments agricoles identifiés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n°1 au présent règlement, si ces évolutions ne compromettent pas l'exploitation agricole, ni les caractéristiques constituant leur intérêt.
- Les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n°3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Tout accès direct à des constructions ou installations est interdit sur la RD31.

ARTICLE N1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE N1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions devront être édifiées à minima à :

Pour la RD4100:

- 75 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
- 35 mètres de l'axe pour les autres constructions
- 25 mètres à partir de l'emprise de voies publiques pour les constructions au niveau des carrefours

Pour les RD: 15 mètres de l'axe de la voie

Pour les autres voies : 8 mètres à partir de l'emprise des voies publiques

Ces reculs ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public et à l'extension des bâtiments existants sous réserve que leur destination ne soit pas modifiée et que le recul préexistant ne soit pas diminué.

ARTICLE N1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE N1-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des ouvrages techniques, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE N1-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

2. Seules les clôtures végétales et les clôtures liés à l'activité pastorale sont autorisées. Dans le secteur N1ai, elles seront ajourées et devront permettre la libre circulation des eaux.

ARTICLE N1-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

ARTICLE N1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N2

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone N2 est une zone protégée en raison de la présence de boisements, de la qualité des espaces naturels et du paysage dans laquelle des installations ou extensions des constructions peuvent être admises.

Elle comprend :

- le secteur N2a correspondant aux hameaux de la Viguière et des Frances où existent déjà plusieurs constructions à usage généralement d'habitation et dont seul un agrandissement peut-être admis ;
- le secteur N2b à l'aménagement du bâtiment du Baou compatible avec la protection du site ;
- le secteur N2c correspondant aux aménagements destinés au stationnement, compatibles avec la protection du site.
- Le secteur N2d correspondant au camping de Sibourg.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions de quelle nature que ce soit à l'exception de celles compatibles avec le caractère des différents secteurs, et visées à l'article N2-2 ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;
- le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs sauf celles visées à l'article N2-2;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.
- le camping, le caravaning et le stationnement de caravanes.

ARTICLE N2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans le secteur N2a et N2b :

- les constructions nécessaires aux équipements publics à condition que leur implantation soit indispensable à la zone ;
- les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à l'activité agricole, pastorale et forestière (retenues collinaires, DFCL,...).

Sont en outre admises dans le secteur N2a :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU et dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m², à condition qu'elle n'ait pas pour effet, à elle seule ou par répétition, d'accroître de plus de 30% de la SHON à la date de référence et de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- la restauration des constructions existantes ;
- le changement de destination et la réfection des bâtiments dans leur volume existant.

Sont en outre admises dans le secteur N2b :

- la restauration des constructions existantes, le changement de destination et la réfection dans le volume existant à condition d'être destinés à l'hébergement hôtelier, à la restauration ou à l'habitation et d'être compatible avec la protection du site.

Sont en outre admises dans le secteur N2c :

- les aires de stationnement ouvertes au public, à la condition qu'elles soient conçues de manière à respecter le milieu naturel et le paysage et qu'elles n'engendrent aucune nuisance pour l'environnement.

Sont en outre admises dans le secteur N2d :

- le stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs à conditions de respecter le milieu naturel et le paysage.
- L'extension des constructions existantes pour améliorer le confort des installations avec un maximum de 50 m² de SHON

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Tout accès direct à des constructions ou installations est interdit sur la RD4100.

2. Voirie

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions devront être édifiées à minima à :

Pour la RD4100:

- 75 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
- 35 mètres de l'axe pour les autres constructions
- 25 mètres à partir de l'emprise de voies publiques pour les constructions au niveau des carrefours

Pour les RD: 15 mètres de l'axe de la voie

Pour les autres voies : 8 mètres à partir de l'emprise des voies publiques

Ces reculs ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public et à l'extension des bâtiments existants sous réserve que leur destination ne soit pas modifiée et que le recul préexistant ne soit pas diminué.

ARTICLE N2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 6 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

ARTICLE N2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les extensions et annexes devront être accolées aux volumes des bâtiments principaux.

ARTICLE N2-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE N2-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N2-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

ARTICLE N2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ANNEXE N°1 : INVENTAIRE DES BATIMENTS
IDENTIFIES EN RAISON DE LEUR INTERET
ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL**

Inventaire agricole de CERESTE

N° Plan Plu	N° cadastre	Lieu-dit	Nbre de bât.et nombre d'étages	Destination	Statut de l'occupant	Etat / Ruine	Valeur Architect. Patrimon.	Végétation	Présence des Réseaux	Possibilité d'évolution du bâti
1	C39	Le Coq	4 bâtiments	habitation +bergerie+ grange +rajout aggro	agriculteur a la retraite fils agriculteur	moyen a bon	oui en pierre	non	Pas AEP ni Assainissemnt	changement de destination pour l'ancienne bergerie et la grange
2	C370	Le Longroux	2 bâtiments	habitation + hangar	non agriculteur	très bon état	oui en pierre	non	Pas AEP ni Assainissemnt	changement destination hangar
3	B182 B183	Le Grand Carluc	plusieurs bâtiments	habitation sauf 1 grange en rdc	agriculteur	bon etat	oui en pierre	non	Pas AEP ni Assainissemnt	changement destination grange
4	B177	Saint-Pierre	5 bâtiments	habitation + 3 granges + cochonnier	agriculteur	moyen état pour l'habitation et mauvais pour les autres bâtiments	oui en pierre	non	Pas AEP ni Assainissemnt	changement destination de granges
5	B210	A Côté St Jean Des Pres	3 bâtiments	habitation + grange	agriculteur	bon état	oui	non	Pas AEP ni Assainissemnt	changement destination grange

6	B139	La Galice	4 bâtiments	habitation+ 2 granges+ bergerie+ pigeonnier+ 1 gros hangar détaché	agriculteur	moyen et bon état	oui en pierre sauf hangar détaché	non	Pas AEP ni Assainissem	changement destination grange et bergerie
7	B129	La Combe Joubert	4 bâtiments	3 habitations+ poulailler	non agriculteur	très bon état		non	Pas AEP ni Assainissem	changement destination poulailler
8	B76	La Deguine	6 bâtiments + 1 maison isolée	habitation + poulailler + 2 granges + 2 auvents	non agriculteur	moyen	oui en pierre		Pas AEP ni Assainissem	changement destination poulailler et granges
9	B67	Barbeirasse	6 bâtiments	habitation + granges + ruine + hangar	non agriculteur	moyen a mauvais et ruines	oui		Pas AEP ni Assainissem	changement destination
10	B65	L'arbaudi / La Carede	2 bâtiments + 1 maison isolée	habitation + grange	non agriculteur	moyen a mauvais	oui		Pas AEP ni Assainissem	changement destination grange
11	F26	Montblanc	6 bâtiments	habitations+ bergerie + étable + granges + abris	non agriculteur	en reconstructio n	oui en pierre et enduit		Pas AEP ni Assainissem	changement destination tous bâtiments hors bâtiments déjà en habitation
12	B033	Saint-Marc	3 bâtiments accolés	habitations +grange +ruine	non agriculteur		oui		Pas AEP ni Assainissem	changement de destination pour les grange

13	F51	Saint Georges	3 bâtiments accolés	habitation+ grange+ hangar	non agriculteur	bon etat	oui pierre et enduit		Pas AEP ni Assainissem	changement de destination pour la grange
14	E115	La Tour D'embarbe	7 bâtiments	habitations + 4 granges + tour	agriculteur	moyen etat	oui		Pas AEP ni Assainissem	changement de destination des granges
15	E407	La Bastide Basse	8 bâtiments	habitation + granges + cochonnier + gites	agriculteur	bon état	oui		Pas AEP ni Assainissem	changement de destination des granges
16		Hameau De La Viguere	zonage particulier valeur patrimoniale (voir règlement zone n2a)							
17	E173	Le Latil	2 bâtiments	habitation abandonnée + grange		état moyen	oui		Pas AEP ni Assainissem	changement destination grange
18		Hameau Les Frances	zonage particulier valeur patrimoniale							
19	F437	Pradine	5 bâtiments	habitations + cochonnier + granges + garage	non agriculteur	en cours de réhabilitation	oui en pierre		Pas AEP ni Assainissem	changement de destination des granges et du cochonnier
20	F119	Les Astiers	4 bâtiments	habitation + hangar + remise	agriculteur	bon état	oui		Pas AEP ni Assainissem	changement de destination remise
21	F101	Les Astiers	1	cabanon habitation	non habite	moyen état	oui		Pas AEP ni Assainissem	Changement de destination

22	F19	La Joliette	3 bâtiments	habitation+ bureaux+ grange ouverte+ greniers et pigeonnier au 2 ^{eme} étage	agriculteur	bon état	oui en pierre		Pas AEP ni Assainissem	changement destination bureaux ; greniers et pigeonnier
23	C18	A Proximité Du Lieu Dit Cluchon Et Tulargues	2 bâtiments	étable+ grange	non agriculteur	mauvais état	oui		Pas AEP ni Assainissem	changement de destination
24	C222	Saint-Helene	4 bâtiments	remise+ pigeonnier+ écurie+ grange	non agriculteur	mauvais état	oui		Pas AEP ni Assainissem	changement de destination
25	D74	Ragoni	4 bâtiments	habitation+ granges	non agriculteur	mauvais état	oui		Pas AEP ni Assainissem	changement de destination des granges
26	D103	Le Puy	5 bâtiments	habitation+ cochonnier + hangar + grange + pigeonnier	agriculteur	bon à moyen état	oui		Pas AEP ni Assainissem	changement de destination
27	E235	La Petite Bouisse	2 bâtiments accolés	habitation+ appentis en pierre	non agriculteur	bon	oui en pierre		Pas AEP ni Assainissem	changement de destination appentis
28	E329	Barbiere	2 bâtiments accolés	habitation+ remise	non agriculteur	bon etat	oui		Pas AEP ni Assainissem	changement de destination d'une remise

29	E 316	Pesteou	4 bâtiments séparés	2 habitations séparées+1 cabanon rénové+1 bergerie en partie sans toit	Non agriculteur	Bon à mauvais	Oui en pierre		Pas AEP ni assainissement	Changement de destination du cabanon et bergerie
30	E 302	Grivet	4 bâtiments	Une habitation+2 remises+ un bâtiment attenant	Non agriculteur	Bon à mauvais	Oui en pierre		Pas AEP ni assainissement	Changement de destination des remises et bergerie

ANNEXE N°2 : INVENTAIRE DES RUINES DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Inventaire des ruines de CERESTE

N° plan PLU	N° cadastre	Lieu-dit	description	bâtiment cadastré	Valeur Architect. Patrimon.	Végétation	Présence des Réseaux	Possibilité d'évolution du bâti
R1	B20	St Victor	Ruine accolée au bâtiment principal	Cadastré	oui pierre		Non	Oui
R2	B33	Saint Marc	Une partie du bâtiment en ruine	Cadastré	oui pierre		Non	Oui
R3	A147	Le Petit Jardin	Une partie du bâtiment en ruine	Cadastré	oui pierre		Non	Oui

**ANNEXE N°3 : INVENTAIRE DU PATRIMOINE
(BATIMENT OU ELEMENT FAISANT L'OBJET
D'UNE PROTECTION)**

Inventaire patrimoine de CERESTE

N° plan	N° cadastre	Description	Lieu-dit	Propriétaire	État / Ruine
P1	A288	Pigeonnier XVIIIème	Nid d'amour	Commune	Mauvais état
P2	G4	Fontaine Lavoir « La Vieille Fontaine »	Nid d'amour	Commune	Mauvais état
P3	F52	Chapelle XIIème siècle XVIII, et XIX	Saint Georges	Commune	en état
P4	F54	Oratoire	Saint Georges	Privé	Mauvais état
P5	domaine public	Porte de ville « La porte Notre-Dame » XII au XV	Rue des réfractaires	Commune	bon état
P6	domaine public	Fontaine	Place de Verdun	Commune	bon état
P7	domaine public	Fontaine « La Grande Fontaine » XXème	Place Daniel Vigouroux	Commune	bon état
P8	domaine public	Calvaire des Frances	Avenue Des Plantiers	Commune	bon état
P9	domaine public	Fontaine XIXème « Fontaine Du Cours » ou « Fontaine de Peyraud »	Cours Aristide Briand	Commune	bon état
P10	domaine public	Pont « Le Pont Roman »	Le Pont Roman	Commune	En état (classé)
P11	A 249	Puits	Derrière le Pont Roman	Commune	En état
P12	A 249	Lavoir	Le Petit Jardin	Privé	Mauvais état
P13	A 261	Oratoire	Sainte Barbe	Privé	En état
P14	A 52	Borie	Le Grand Clapier	Privé	En état
P15	B 76	Fontaine	La Déguine	Privé	Mauvais état
P16	C 392	Puits	RN 100	Privé	Mauvais état
P17	F 602	Oratoire « Sainte Hélène »	D31	Privé	Mauvais état
P18	F 119	Puits	Les Astiers	Privé	Mauvais état
P19	F 20	Puits	La Joliette	Privé	Mauvais état
P20	E 128	Puits	La Bastide Basse	Privé	Mauvais état
P21	E 69	Fontaine	Hameau La Viguière	Privé	Mauvais état

N° plan	N° cadastre	Description	Lieu-dit	Propriétaire	Etat / Ruine
P22	E 465	Puits	Route de la Viguière	Privé	Mauvais état
P23	E 115	Pigeonnier	La Tour d'Embarbe	Privé	En état
P24	E 474	Puits	Les Frances	Privé	Mauvais état
P25	E 185	Fontaine	Les Frances	Privé	En état
P26	F 437	Puits	Les Pradines	Privé	En état
P27	F 437	Fontaine XXème	Les Pradines	Privé	En état
P28	G 207	Lavoir XXème « Lavoir sous le rempart »	Le village	Commune	En état
P29	E 122	Puits	Sibourg	Privé	En état
P30	domaine public	Monument commémoratif « monument à la Vierge »	Place St Michel	Commune	En état
P31	G 259	Eglise Paroissiale	Place St Michel	Commune	En état
P32	B 10	Eglise dite « Le prieuré de Carluc »	Carluc	Commune	En état (classé)
P33	G 191	Maison Médiévale	La Placette	Commune	En état (classé)
P34	G 250	Chapelle Notre Dame de la Piété	Avenue de la Romane	Privé	En état

**ANNEXE N°4 : CARTE DE LA ZONE DE
PRESOMPTION DE PRESCRIPTION
ARCHEOLOGIQUE**

