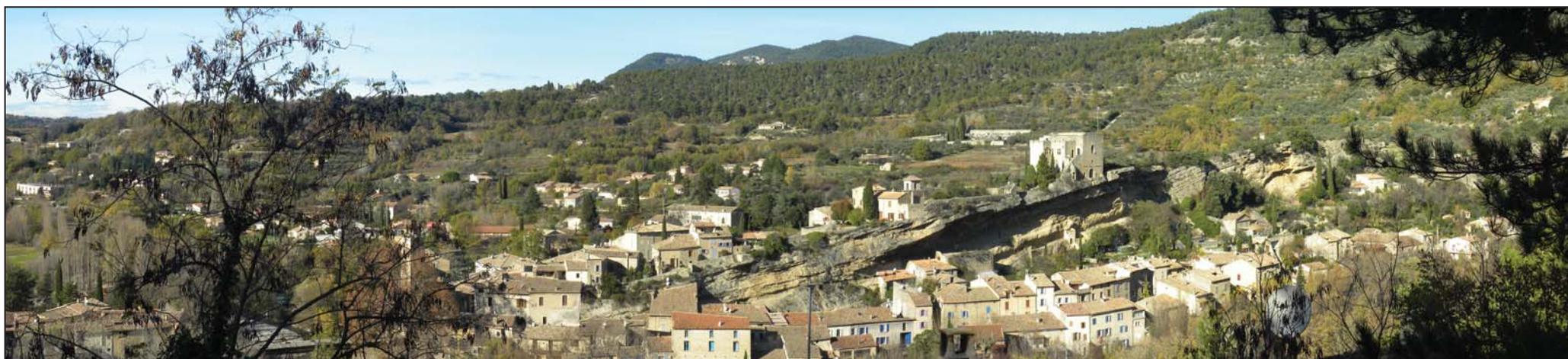


REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION

# COMMUNE DE MOLLANS-SUR-OUVÈZE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Règlement



## Les dispositions générales

### CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Mollans-sur-Ouvèze.

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales s'appliquent à toutes les zones du plan local d'urbanisme.

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

a. Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20, R. 111-22 à 24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application ;
- Les dispositions du Code de l'Environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ;
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application ;
- Les dispositions de la loi «Grenelle» du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application ;
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur ;
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

### Adaptations mineurs

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

### Le stationnement des véhicules :

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement est de 15 m<sup>2</sup> par véhicule.

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales sont :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- 2 places de stationnement entre 51 et 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- Au delà de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher :  
+ 1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

Pour les constructions à usage de service, les normes minimales sont:

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.

Pour les constructions à usage de commerce, les normes minimales sont:

- Pour une surface de vente inférieure à 150 m<sup>2</sup>, pas de minimum
- Pour une surface de vente entre 150 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup>, 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 75% de la surface de plancher réalisée et jusqu'à 100% sous conditions

Pour les hôtels et restaurants, les normes minimales sont:

Une place de stationnement par chambre.  
Une place de stationnement pour dix mètres carrés de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage artisanal, les normes minimales sont:

Une place de stationnement pour quatre vingt mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Pour les établissements scolaires, les normes minimales sont :

2 places par classe.

**REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION**

Pour les salle de spectacles et de réunions, les normes minimales sont :

1 place pour 3 sièges.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâtiment existant.

En application de l'article L151-34, le règlement n'impose pas de stationnement pour la construction :

De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Calcul de la hauteur :

La hauteur est calculée de l'égout du toit au sol naturel (avant travaux).

Pour les constructions ou installations ne disposant pas d'égout de toiture (exemple : Toiture terrasse), la hauteur est calculée du point le plus haut du bâtiment au sol naturel (avant travaux).

Les accès et la sécurité:

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Définition de l'emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (R 421-1 du code de l'urbanisme).

Enfouissement des réseaux aériens :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux secs (EDF- Telecom...) doivent être réalisés en souterrain.

Eaux usées :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau.

Risques d'inondations :

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRi approuvé qui vaut servitude d'utilité publique.

Risques de feux de forêts :

La commune est concernée par le Plan départemental de protection des forêts contre les incendies approuvé le 20 mars 2018 (cf carte en annexe). L'ensemble de la commune est soumise à l'obligation de débroussaillage. (cf prescription en annexe)

**REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION**
Article L151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

La commune a identifié :

- Des jardins participants à la qualité paysagère du quartier à proximité du château dans le quartier ancien, rive droite.
- Un ensemble de jardin permettant une vue dégagée sur le quartier ancien du village au niveau du lieu-dit «La Glacière».
- Un espace boisée le long de la rue de la Gandeline participant à la qualité de l'entrée sud du village.
- Un espace boisée au hameau le pas du Ventoux, arrière-plan paysager du village.

Ainsi, en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés sur le règlement graphique sont les suivantes :

Doivent obligatoirement être précédés d'une déclaration préalable :

Les travaux ou aménagements ayant pour effet de modifier de manière substantiel l'aspect du site ainsi que son usage de jardin. Les constructions y sont proscrites.

Article L151-23 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Les éléments suivants ont été identifiés sur le règlement graphique :

- Les ripisylves des ruisseaux du Toulourenc, de l'Ouvèze, d'Aigue Marce

Les ripisylves, zones humides et cours d'eau identifiés comme éléments du patrimoine ne doivent pas être détruits. Ces éléments ne devront être ni comblés, ni drainés, ni être le support d'une construction. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration des milieux, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois et de façon dérogatoire, une destruction partielle, faisant obligatoirement l'objet d'une déclaration préalable, peut-

être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques.

- Un arbre remarquable au quartier La Coste.

Doivent obligatoirement être précédés d'une déclaration préalable, les opérations pouvant endommager ou détruire cet élément de patrimoine naturel.

Article L151-11 du code de l'urbanisme :

Le règlement graphique identifie, dans les zones agricoles, des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination. Ces changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Emplacements réservés : Article 151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Les emplacements réservés du PLU de Mollans-sur-Ouvèze sont listés dans les annexes.

## Zone UA

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat dense, de commerces, de services, d'activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Ce secteur correspondant au centre historique de Mollans-sur-Ouvèze présente une unité architecturale qui doit être préservée.

La zone UA est concernée partiellement par :

- La zone inondable de l'Ouvèze (PPRi)
- Les secteurs d'aléa feu de forêt décrit dans le plan départemental de protection des forêts contre les incendies. Des règles de prévention obligatoire sont décrites dans l'arrêté préfectoral n°2013057-0026 du 26 février 2013.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination industrielle, agricole et forestière et les entrepôts, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants (sans changement de destination).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Tous types de dépôts.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

#### Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage agricole et des entrepôts, à condition que les travaux envisagés n'augmentent pas les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

En zone inondable de l'Ouvèze : Application du PPRi.

En zone d'aléa feu de forêt : Se référer à l'arrêté préfectoral n°2013057-0026 du 26 février 2013

Obligation de débroussaillage : L'ensemble de la commune est soumise à l'obligation de débroussaillage. (cf prescription en annexe)

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UA 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être auto-

risées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

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

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

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

Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

#### Article UA 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

#### Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur doit être implantée à l'alignement.

Toutefois :

Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 0 à 15 m, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages.

## REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Prise en compte du risque incendie :

Dans les zones soumises à un aléa de feux de forêt moyen à localement élevé, les constructions devront être isolées de la forêt par une bande d'au moins 50 mètres de large débroussaillé et libre de construction.

Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur

La hauteur limite du bâti est définie par la hauteur des bâtiments avoisinants. La continuité avec le bâti existant est recherchée.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Reste applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Aspect extérieur :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

La finition des enduits doit être «frottée» ou «grattée». La finition «écrasée» est proscrite.

L'imitation de matériaux par bardage ou peinture, en façade ou pignon, est proscrite.

Les enseignes, publicités, climatisations, ventilations et réseaux câblés doivent être intégrés dans la composition architecturale des façades vues de l'espace publique de façon à préserver leur qualité architecturale.

Les climatisations en saillie en façade sur rue sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales sont autorisées en façade ou en pignon sur rue.

Les volets roulants sont proscrits.

Les lucarne, chien assis, jacobine et les terrasses par creusées de toiture sont interdits.

Les loggias peuvent être autorisées.

Couvertures :

Les toitures seront en tuiles en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. Les couleurs rouge et noir sont interdites.

Les pentes seront semblables pour tous les volumes couverts en tuiles et proche de 30%.

A l'égout des toitures principales, les génoises seront constituées d'un minimum de deux rangées de tuiles canals.

Menuiserie

Le dessin des menuiseries traditionnelles sera conservé.

Adaptation au terrain :

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Les enrochements sont interdits : les soutènements devront être réalisés par la création de murets en pierres ou enduits.

En cas de mouvement de terre, les dispositions seront prises pour éviter l'érosion et le ruissellement.

Les clôtures :

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en s'inscrivant dans la continuité des clôtures et murs existants
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres (etc.) doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les plaques en béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

**REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION**

Les tuiles sur les murs de clôture sont interdites. Seuls sont autorisés les chaperons de mortier ou une couverture en pierres.

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,40 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation,

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

#### Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Les dispositions générales ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de bâtiments existants.

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

Les haies vives doivent être composées d'essences locales. Les haies monospécifiques sont interdites.

## REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION

## Zone UB

Il s'agit des zones équipées de moyenne à faible densité à vocation principalement résidentielle de Mollans-sur-Ouvèze.

Elles sont destinées à accueillir des constructions en ordre continu ou discontinu.

La zone UB est concernée partiellement par :

- La zone inondable de l'Ouvèze (PPRi)
- Les secteurs d'aléa feu de forêt décrit dans le plan départemental de protection des forêts contre les incendies. Des règles de prévention obligatoire sont décrites dans l'arrêté préfectoral n°2013057-0026 du 26 février 2013.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination industrielle, agricole et les entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Tous types de dépôts.

Les campings.

#### Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à destination d'habitation et de commerce et activité de service.

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage agricole et des entrepôts, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage agricole et des entrepôts, à condition que les travaux envisagés n'augmentent pas les nuisances supportées par le voisinage.

En zone inondable de l'Ouvèze : Application du PPRi.

En zone d'aléa feux de forêt : Se référer à l'arrêté préfectoral n°2013057-0026 du 26 février 2013.

Obligation de débroussaillage : L'ensemble de la commune est soumise à l'obligation de débroussaillage. (cf prescription en annexe)

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UB 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

#### Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

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

Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'objectif étant de limiter le volume rejeté dans le réseau collecteur.

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue, noues, aires de stationnement drainantes, chaussées drainantes ...

#### Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

## REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales : 12.5 mètres au moins de l'axe de la voie.  
Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des équipements collectifs peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un recul minimum de 4 mètres.

Prise en compte du risque incendie :

Dans les zones soumises à un aléa de feux de forêt moyen à localement élevé, les constructions devront être isolées de la forêt par une bande d'au moins 50 mètres de large débroussaillé et libre de construction.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 8 mètres.

Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,5 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions existantes.

Cette disposition ne s'applique pas pour les réhabilitations de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 8 mètres.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,

- La couleur des façades doit respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Aspect extérieur :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

Les finitions d'enduit dites «grattées» ou «frottées» doivent être privilégiées. La finition dite «écrasée» est proscrite.

L'imitation de matériaux par bardage ou peinture, en façade ou pignon, est proscrite.

Les enseignes, publicités, climatisations et ventilations doivent être intégrés dans la composition architecturale et dans le volume du bâti.

Couvertures :

Les toitures seront en tuiles en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. Les couleurs rouge et noir sont interdites.

Orientation et ouvertures :

L'implantation des constructions et l'orientation des façades doivent être réfléchies de manière à limiter la consommation d'énergie.  
Les ouvertures principales doivent permettre de favoriser les apports solaires.

Adaptation au terrain :

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Les enrochements sont interdits : les soutènements devront être réalisés par la création de murets en pierres ou enduits.  
En cas de mouvement de terre, les dispositions seront prises pour éviter l'érosion et le ruissellement.

Les clôtures :

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,

**REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION**

- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres (etc.) doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,40 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.) sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

#### Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

#### Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements. Cette clause sera annulée dans le cas de couverture ou ombrelle de parking par une centrale photovoltaïque.

Les haies vives doivent être composées d'essences locales et adaptées à la sécheresse.

Les haies monospécifiques sont interdites.

## REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION

## Zone UI

Il s'agit des zones à vocation d'activités artisanales et industrielles existantes de Mollans-sur-Ouvèze.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination d'«exploitation agricole et forestière».

Les constructions à destination de commerces de détails.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les hébergements hôteliers.

#### Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à destination d'artisanat et de services tertiaires incompatible avec le voisinage d'habitation.

Les constructions à destination d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité (logement de fonction) et d'être intégrées dans le même volume bâti que le bâtiment d'activité et sous réserve que la surface de plancher pour la partie habitation ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.

Obligation de débroussaillage : L'ensemble de la commune est soumise à l'obligation de débroussaillage. (cf prescription en annexe)

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UI 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

#### Article UI 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue, noues, aires de stationnement drainantes, chaussées drainantes ...

#### Article UI 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

#### Article UI 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales : 25 mètres au moins de l'axe de la voie.  
Pour les voies communales : 8 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages.

#### Article UI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

#### Article UI 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

**REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION**Article UI 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UI 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 9 mètres.

Article UI 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.

Article UI 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements. Cette clause sera annulée dans le cas de couverture ou ombrelle de parking par une centrale photovoltaïque.

Les haies vives doivent être composées d'essences locales et adaptées à la sécheresse.

Les haies monospécifiques sont interdites.

## REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION

## Zone UE

Il s'agit des zones à vocation d'activités d'équipements publics existantes et futures de Mollans-sur-Ouvèze.

La zone UE est concernée partiellement par la zone inondable de l'Ouvèze (PPRi)

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions dont la destination n'est pas décrite dans l'article UE 2.

#### Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions et installations à destination «d'équipements d'intérêt collectif et services publics».

En zone inondable de l'Ouvèze : Application du PPRi.

Obligation de débroussaillage : L'ensemble de la commune est soumise à l'obligation de débroussaillage. (cf prescription en annexe)

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article UE 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

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

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue, noues, aires de stationnement drainantes, chaussées drainantes ...

#### Article UE 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

#### Article UE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales : 15 mètres au moins de l'axe de la voie.  
Pour les voies communales : 8 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages.

#### Article UE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

#### Article UE 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

#### Article UE 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

#### Article UE 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 10 mètres.

#### Article UE 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

**REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION**

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements. Cette clause sera annulée dans le cas de couverture ou ombrelle de parking par une centrale photovoltaïque.

Les haies vives doivent être composées d'essences locales et adaptées à la sécheresse.

Les haies monospécifiques sont interdites.

## Zone 1AU

Zone suffisamment desservie par les équipements publics, urbanisable pendant la durée du PLU.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont admises sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble par zone 1AU sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone 1AU est concernée partiellement par Les secteurs d'aléa feu de forêt décrit dans le plan départemental de protection des forêts contre les incendies. Des règles de prévention obligatoire sont décrites dans l'arrêté préfectoral n°2013057-0026 du 26 février 2013.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination industrielle, agricole et forestière et d'entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les dépôts de véhicules (de type casse automobile).

Les garages collectifs de caravanes.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

#### Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce et de bureaux, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation et de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Condition d'équipement et d'aménagement : Réalisation des équipements et aménagements définis par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

En zone d'aléa feux de forêt : Se référer à l'arrêté préfectoral n°2013057-0026 du 26 février 2013.

Obligation de débroussaillage : L'ensemble de la commune est soumise à l'obligation de débroussaillage. (cf prescription en annexe)

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article 1AU 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées. Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

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

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue; noues, aires de stationnement inondables, chaussées drainantes ...

#### Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

#### Article 1AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales : 12,5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

## REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION

Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf cas d'implantation en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour la réhabilitation de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AU 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- La couleur des façades doit respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Aspect extérieur :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit.

Les finitions d'enduit dites «grattées» ou «frottées» doivent être privilégiées. La finition dite «écrasée» est proscrite.

Orientation et ouvertures :

L'implantation des constructions et l'orientation des façades doivent être réfléchies de manière à limiter la consommation d'énergie.  
Les ouvertures principales doivent permettre de favoriser les apports solaires.

Adaptation au terrain :

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Les clôtures :

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres (etc.) doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,40 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la clôture est édifée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.) sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

**REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION**

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements. Cette clause sera annulée dans le cas de couverture ou ombrelle de parking par une centrale photovoltaïque.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés.

Les plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION

## Zone AUi

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités artisanales et industrielles.  
La zone AUi est un large espace résiduel de la zone d'activités économiques 'Grange-neuve'.

Les constructions sont admises sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone AUi, sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination d'«exploitation agricole et forestière».

Les constructions à destination de commerces de détails.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les hébergements hôteliers.

#### Article AUi 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à destination d'artisanat et de services tertiaires incompatible avec le voisinage d'habitation.

Les constructions à destination d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité (logement de fonction) et d'être intégrées dans le même volume bâti que le bâtiment d'activité et sous réserve que la surface de plancher pour la partie habitation ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article AUi 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

#### Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.  
Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue, noues, aires de stationnement drainantes, chaussées drainantes ...

#### Article AUi 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

#### Article AUi 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales : 25 mètres au moins de l'axe de la voie.  
Pour les voies communales : 8 mètres au moins de l'axe de la voie.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages.

#### Article AUi 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

**REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION**Article AUi 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUi 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUi 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 9 mètres.

Article AUi 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.

Article AUi 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article AUi 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements. Cette clause sera annulée dans le cas de couverture ou ombrelle de parking par une centrale photovoltaïque.

Les haies vives doivent être composées d'essences locales et adaptées à la sécheresse.

Les haies monospécifiques sont interdites.

## REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION

## Zone A

Zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont en outre compris dans la zone agricole, tous les écarts d'urbanisation disséminés au sein de l'espace productif agricole mais qu'il n'est pas souhaitable de conforter ou d'étendre.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Toutefois, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La zone A est concernée par deux Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limité (STECAL) identifiés Ac sur le règlement graphique (Article 151-16 du code de l'urbanisme). Ces secteurs sont réservés à des activités commerciales de restauration existante sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination (Article L-151-11 du code de l'urbanisme).

Certains secteurs A se trouve en zone Natura 2000 au titre de la directive européenne «Habitat».

La zone A est concernée partiellement par :

- La zone inondable de l'Ouvèze (PPRi)
- Les secteurs d'aléa feu de forêt décrit dans le plan départemental de protection des forêts contre les incendies. Des règles de prévention obligatoire sont décrites dans l'arrêté préfectoral n° 2013057-0026 du 26 février 2013.
- La présence d'une cavité souterraine identifiée au règlement graphique.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article A 2.

Les installations de production d'énergie solaire au sol, de type parcs photovoltaïques au sol.

#### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

En zone inondable de l'Ouvèze : Application du PPRi.

En zone d'aléa feux de forêt : Se référer à l'arrêté préfectoral n° 2013057-0026 du 26 février 2013.

Obligation de débroussaillage : L'ensemble de la commune est soumise à l'obligation de débroussaillage. (cf prescription en annexe)

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que l'emprise au sol du bâtiment soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> avant travaux.

Ces extensions doivent se faire dans la limite :

- de 30% d'emprise au sol avant travaux (hors annexe)
- de 220 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sans dépasser 220 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension)

Les annexes sont autorisées dans les limites suivantes :

- Les annexes à l'habitation hors piscines sont admises dans la limite de deux annexes sur la parcelle selon les modalités suivante :
  - une annexe dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher
  - une autre annexe dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher.

Ces annexes devront être situées dans un rayon de 20 mètres de l'habitation sur la même unité foncière que l'habitation. Cette distance pourra être portée à 30 mètre dans les secteurs accidentés où les constructions sont plus contraintes.

- Les piscines représentant un complément fonctionnel aux habitations existantes sont admises dans la limite de 50m<sup>2</sup> si elles sont situées dans un rayon de 20 mètres de l'habitation sur la même unité foncière que l'habitation. Cette distance pourra être portée à 30 mètre dans les secteurs accidentés où les constructions sont plus contraintes.

Pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique, les changements de destination vers la destination habitation sont autorisés sous réserve que ceux-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION

Pour le sous secteur Ac :

- Le maintien et l'extension de l'activité commerciale existante sont autorisés.
- L'extension de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant avant travaux.
- Les annexes autorisées hors piscine doivent se situer à moins de 20 mètres du bâtiment existant et sont limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à une hauteur de 3.5 mètre.
- Les bassins de piscines autorisés doivent se situer à moins de 20 mètres du bâtiment existant et sont limités à 50 m<sup>2</sup>.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

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

Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à :

- Pour les routes départementales : 15 mètres au moins de l'axe de la voie.
- Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Les ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des équipements collectifs peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un recul minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 9 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole et à 7 mètres pour les autres bâtiments (y compris pour les extensions). Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants. La limite est alors la hauteur existante du bâtiment.

Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,5 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

La hauteur des annexes des habitations est limitée à 3.5 mètres.

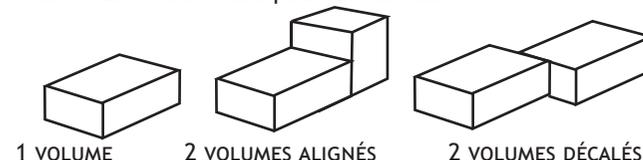
Pour le sous secteur Ac : La hauteur est limitée à la hauteur des bâtiments existants dans le périmètre du sous secteur.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Volumétrie :

Les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés, décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres ou construits perpendiculairement. Un troisième volume sera toléré pour une annexe.



**REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION**

## Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. La couleur rouge est interdite. Une rangée de génoise minimale est imposée.

Les pentes seront semblables pour tous les volumes couverts en tuiles et proche de 30%.

## Aspect extérieur :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

La finition des enduits doit être «frottée» ou «grattée». La finition «écrasée» est pros-crite.

Les couleurs des façades doivent respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

## Zone N

Il s'agit des zones naturelles, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

La zone N fait l'objet de deux Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limités (STECAL) correspondant aux zones d'accès au Toulourenc nécessitant un aménagement :

- Le sous secteur Nc réservé à une activité commerciale de restauration sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Le sous secteur Ne destinée à accueillir des aménagements et installations légers nécessaires à la qualité sanitaire des sites et pour la mise en valeur des abords de la chapelle Notre-Dame-Des-Anges et du parking des Veaux.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Certains secteurs N se trouve en zone Natura 2000 au titre de la directive européenne «Habitat».

La zone N est concernée partiellement par :

- La zone inondable de l'Ouvèze (PPRi)
- Les secteurs d'aléa feux de forêt décrit dans le plan départemental de protection des forêts contre les incendies. Des règles de prévention obligatoire sont décrites dans l'arrêté préfectoral n°2013057-0026 du 26 février 2013.
- La présence de cavités souterraines et de secteurs sensibles aux mouvements de terrains.

### SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées à l'article N 2.

#### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

En zone inondable de l'Ouvèze : Application du PPRi.  
 En zone d'aléa feux de forêt : Se référer à l'arrêté préfectoral n°2013057-0026 du 26 février 2013.  
 Obligation de débroussaillage : L'ensemble de la commune est soumise à l'obligation de débroussaillage. (cf prescription en annexe)

Les installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières et aux équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles

ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que l'emprise au sol du bâtiment soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> avant travaux.

Ces extensions doivent se faire dans la limite de :

- de 30% d'emprise au sol avant travaux (hors annexe)
- de 220 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sans dépasser 220 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extension)

Les annexes sont autorisées dans les limites suivantes :

- Les annexes à l'habitation hors piscines sont admises dans la limite de deux annexes sur la parcelle selon les modalités suivantes :
  - une annexe dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher
  - une autre annexe dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher.

Ces annexes devront être situées dans un rayon de 20 mètres de l'habitation sur la même unité foncière que l'habitation. Cette distance pourra être portée à 30 mètre dans les secteurs accidentés où les constructions sont plus contraintes.

- Les piscines représentant un complément fonctionnel aux habitations existantes sont admises dans la limite de 50m<sup>2</sup> si elles sont situées dans un rayon de 20 mètres de l'habitation sur la même unité foncière que l'habitation. Cette distance pourra être portée à 30 mètre dans les secteurs accidentés où les constructions sont plus contraintes.

Pour le secteur Ne : Seuls sont acceptés les aménagements, notamment les parkings, et installations de mise en valeur des abords et d'accueil touristique des gorges du Toulourenc ainsi que de bâtiments de sanitaires. Les sanitaires auront une surface de plancher maximum de 30 m<sup>2</sup>. Les bâtiments d'accueil touristique auront une surface de plancher maximum de 20 m<sup>2</sup>.

#### Pour le secteur Nc:

Seul l'activité commerciale de restauration est autorité.

### SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article N 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Concernant les constructions non desservies par le réseau public d'eau potable, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale, en l'absence de réseau public d'eau potable, une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (ARS).

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

Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue, noues, aires de stationnement drainantes, chaussées drainantes ...

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à :

Pour les routes départementales : 15 mètres au moins de l'axe de la voie.  
 Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Les ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un recul minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Pour le secteur Nc: L'emprise au sol du bâtiment est limité à 30 m<sup>2</sup>

Article N 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres (y compris pour les extensions). Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants. La limite est alors la hauteur existante du bâtiment.

Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,5 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

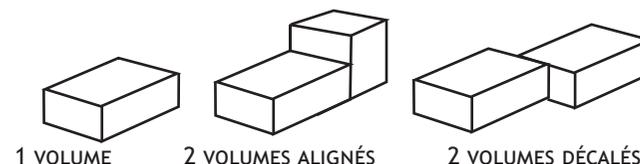
La hauteur des annexes des habitations est limitée à 3.5 mètres.

Pour les secteurs Nc et Ne : L'installation est limitée à une hauteur maximale au point le plus haut de 3.5 mètres.

Article N 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.  
 Volumétrie :

Les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.  
 Un troisième volume sera toléré pour une annexe.



**REGLEMENT - MARS 2020 - DOCUMENT POUR APPROBATION**

## Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. La couleur rouge est interdite. Une rangée de génoise minimale est imposée.

Les pentes seront semblables pour tous les volumes couverts en tuiles et proche de 30%.

## Aspect extérieur :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit y compris pour les clôtures.

La finition des enduits doit être «frottée» ou «grattée». La finition «écrasée» est proscrite.

Les couleurs des façades doivent respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

## ANNEXE - NUANCIER IMPOSÉ DES COULEURS DES FAÇADES

		OK	OK		OK		
blanc 0000	blanc cassé 001	rose clair 002	pierre rosée 005	orange clair 083	ocre rosé 086	gris perle 091	rose antique 092
OK	OK	OK	OK				
rose foncé 006	ocre orangé 007	beige 009	beige-ocre 010	brun doré 096	sable blond 097	ocre flamboyant 098	jaune dune 101
OK			OK				
brun 012	brun foncé 013	pierre claire 015	ton pierre 016	rose ambré 102	orange flamboyant 103	rouge tuile 106	rose cuivre 107
OK			OK	OK	OK	OK	
pierre foncé 017	jaune 019	crème 041	brun clair 044	cendré beige foncé 202	cendré beige clair 203	beige clair 207	gris bleuté clair 209
							OK
ocre-rouge 049	vert albâtre 053	rose flamboyant 057	rose moyen 058	bleu grisé 210	blanc bleuté 211	terre beige 212	ocre rompu 215
vert jade 059	ton brique 080	orange foncé 081	rose orangé 082				

OK = couleur acceptée