

PLU



Plan Local d'Urbanisme

TOME V Règlement

Commune des
Taillasses

Dossier d'arrêt
juillet 2017



Plan Local d'Urbanisme de la commune des Taillades	
Nom du fichier	Tome V - Règlement
Version	juillet 2017
Rédacteur	Caroline QUAY-THEVENON
Vérificateur	Véronique COQUEL
Approbateur	Véronique COQUEL

SOMMAIRE

1. TITRE 1 :	
Dispositions générales	4
2. TITRE 2 :	
Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)	21
3. TITRE 3 :	
Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)	68
4. TITRE 4 :	
Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)	89
5. TITRE 5 :	
Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)	98
6. TITRE 6 :	
Éléments préservés au titre du code de l'urbanisme	106
7. TITRE 7 :	
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	115
8. TITRE 8 :	
Liste des Emplacements Réservés (ER)	117
9. TITRE 9 :	
Annexes au règlement	120



TITRE 1 :

Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	5
Article 2 – Division du territoire en zones	5
Article 3 – Adaptations mineures	6
Article 4 – Reconstruction après sinistre	6
Article 5 – Permis de démolir	6
Article 6 – Espaces Boisés Classés	7
Article 7 – Extraction de matériaux	7
Article 8 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque mouvements de terrain - retrait/gonflement des argiles	7
Article 9 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation	8
Article 10 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque feux de forêt	13
Article 11 – Défense extérieure contre l'incendie	135
Article 12 – Reculs le long des voies départementales et autres voies spécifiques	15
Article 13 – Règlementation relative aux piscines	15
Article 14 – Définitions	16

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune des Taillades.

Article 2 – Division du territoire en zones

Le territoire de la commune des Taillades couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

- Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement
 - Zone UA : partie agglomérée du vieux village, à caractère patrimonial ;
 - Zone UB : zone centrale du village caractérisée par une urbanisation de type pavillonnaire, appelée à être densifiée, et une mixité des fonctions ;
 - Zone UC : zone d'urbanisation à vocation résidentielle dans laquelle la construction s'est surtout effectuée sous la forme d'opérations d'aménagement de type lotissement ;
 - Zone UD : zones d'urbanisation peu denses, composées d'habitat pavillonnaire, et excentrées de l'axe principal du village.
 - Sous-secteur UDa : extension urbaine de part et d'autre de la route de Cavailon (non desservie par le réseau public d'assainissement collectif) ;
 - Sous-secteur UDb : urbanisation du vallon de Badarel, sur la partie Est de la voie.
 - Zone UE : zones destinées à recevoir des activités tertiaires, artisanales et commerciales.
 - Sous-secteur UEa : zones d'activité existantes du quartier Bel-Air et des Piboules destinées à recevoir des entreprises artisanales, commerciales, de bureaux et de services.
 - Sous-secteur UEb : parc d'activités Bel Air destiné à recevoir des entreprises artisanales, de bureaux et de services.
- Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement

Rapport de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Zone 1AUE : secteur d'extension de la zone d'activités de Bel Air à moyen terme.
- Zone 1AU : zones à urbaniser à court terme dont l'urbanisation est soumise à une compatibilité avec les OAP n°1(Moulin - sous-secteur 1AUa) et n°2 (chemin des Mulets - sous-secteur 1AUb).
 - Sous-secteur 1AUa : zone du Moulin destinée à accueillir des constructions à vocation de logement et des commerces en rez-de-chaussée avec une densité imposée et sous forme d'opération d'ensemble.
 - Sous-secteur 1AUb : zone du chemin des Mulets destinée à accueillir des constructions à vocation de logement, avec une densité imposée et sous forme d'opération d'ensemble. Ce secteur correspond à la première phase de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2.
- Zone 2AU : zone à urbaniser à moyen/long terme, à vocation d'habitat. Son urbanisation est soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble et à une

modification/révision du PLU ; ce secteur correspond à la seconde phase de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 (chemin des Mulets).

- Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement
- Zone A : secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La zone est composée d'un sous-secteur :
 - Zone Ah : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à l'ancien relais de poste. L'objectif est de permettre l'extension du bâtiment existant dans le cas de son changement de destination vers une activité hôtelière.
- Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement
- Zone N : secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
 - Elle se compose d'un sous-secteur Nr ayant pour vocation l'implantation d'un réservoir d'eau potable semi-enterré et des canalisations de raccordements au réseau de ce réservoir.

Article 3 – Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article 4 – Reconstruction après sinistre

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme :

« *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*

En application de l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme :

« *La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre (hors sinistre lié à une inondation) dans les secteurs inondables repérées aux documents graphiques du PLU (carte des contraintes), la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles de construction associées à la zone inondable.

Article 5 – Permis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir sur tout le territoire conformément à la délibération du conseil municipal du 11 Juillet 2017.

Article 6 – Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan de zonage du PLU.

Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article 7 – Extraction de matériaux

Les ouvertures de carrières et l'extraction de gaz de schiste sont interdites au sein des zones U, AU, A et N.

Article 8 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque mouvements de terrain - retrait/gonflement des argiles

La commune des Taillades est concernée sur une partie de son territoire par le risque mouvements de terrain - retrait/gonflement des argiles, aléa faible et moyen.

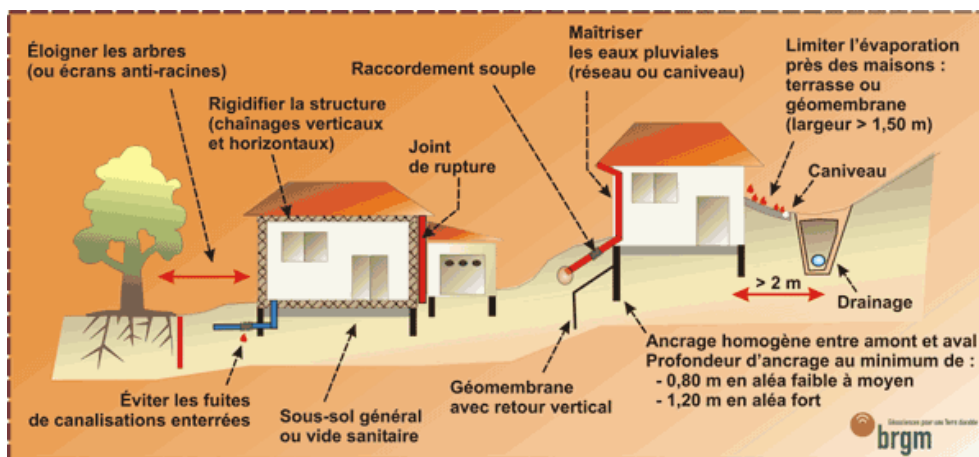
L'objectif est que chaque commune puisse donner une information préventive afin de réduire la vulnérabilité des constructions et de diminuer le coût des sinistres par des règles simples n'entraînant pas de surcoût important.

Dans ce cadre, dans les secteurs soumis à ce risque, une étude devra être réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions adaptées.

Même dans les secteurs d'aléa nul peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres.

En l'absence d'une série d'études géotechniques, il est recommandé d'appliquer les dispositions préventives prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Schéma de synthèse des dispositions préventives :

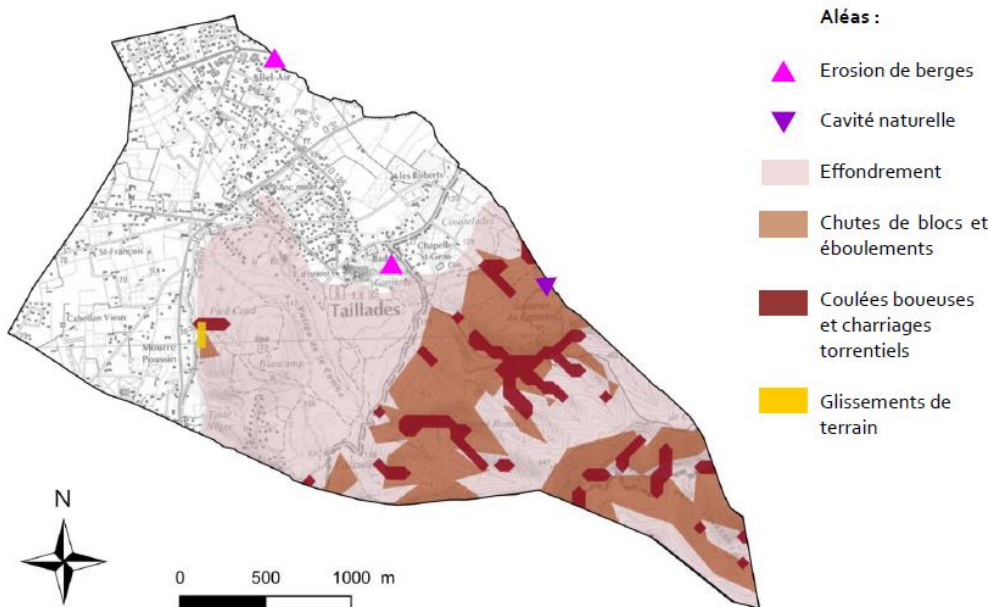


Concernant les risques de mouvements de terrain, le territoire de la commune des Taillades est impacté par des phénomènes :

- d'**érosion des berges** (cours d'eau du Boulon et du Négadou),
- d'**effondrement** (formations karstiques du massif du Luberon),
- de **chutes de blocs et éboulements**, de **coulées de boue et charriages torrentiels** (au niveau des zones de falaises du massif),
- de **glissements de terrain** très localisés.

Localisation des aléas mouvements de terrain sur la commune des Taillades

Source : DREAL PACA - BRGM



Article 9 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque inondation

La commune des Taillades est concernée par le risque inondation. Elle est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Calavon-Coulon prescrit le 26 Juillet 2002 dont les études d'aléas inondation par débordement des cours d'eau sont en phase de finalisation, en association avec les communes. Les travaux d'élaboration du zonage réglementaire sont en cours. Néanmoins, le porter à connaissance de l'Etat fait part des recommandations préventives suivantes :

« L'étude hydrogéomorphologique révèle une série d'informations qui doivent être prises en compte dans la gestion de l'urbanisation de votre commune, afin de prévenir les personnes et les biens contre le risque d'inondation.

Dans l'ensemble de la zone inondable, les sous-sols- dont les parkings en tout ou partie enterrés -, les campings, les aires d'accueil des gens du voyage, les bâtiments liés à la gestion de crise et les remblaiements et exhaussements de sol sont interdits.

Les équipements de service public peuvent être autorisés, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. Ils ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

Une bande de sécurité qui pourra atteindre jusqu'à 200 mètres sera rendue inconstructible à l'arrière des digues et remblais.

Des principes de prévention ont été donnés pour les communes voisines de Cavaillon et de Robion, plus directement concernées par le risque inondation par débordement de cours d'eau. »

Sur la commune des Taillades, une étude hydrogéomorphologique a été menée, aboutissant à une cartographie informative sur le risque inondation par ruissellement sur le territoire communal.



Identification des Aléas ruissellement et débordement

Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (aléas ruissellement et débordement) est pris en compte dans le PLU.

Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales prend en compte :

- Le PGRI Rhône-Méditerranée
- Le SDAGE Rhône-Méditerranée et le SAGE Calavon-Coulon
- Le PPRI Calavon-Coulon en cours d'élaboration concernant entre autres la commune des Taillades.
- L'Atlas des zones inondables sur le territoire communal, porté à connaissance par l'Etat

Les espaces indiqués comme soumis à un aléa ruissellement ou débordement sont identifiés sur le règlement graphique du PLU comme ci-après :

Aléa débordement de cours d'eau (PPRI Calavon-Coulon)	Aléa ruissellement
	

La distinction des différents niveaux d'aléas figure sur un plan de zonage annexe (plan du risque inondation).

Dans les secteurs soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement pluvial identifiés au PLU, il est nécessaire de se reporter à la cartographie des zones d'aléa afin de connaître précisément le règlement qui s'applique à la parcelle concernée :

DEBORDEMENT DE COURS D'EAU (PPRI Calavon- Coulon)	ALEA FORT	ALEA MOYEN	ALEA FAIBLE
Principes de constructibilité	Toute nouvelle construction est interdite. Les extensions des constructions existantes sont autorisées uniquement en étage.	Toute nouvelle construction est interdite. Les extensions des constructions existantes sont autorisées.	Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles 2 de chacune des zones du PLU des Taillades sont autorisées sous réserve de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées.
Prescriptions		Rehausser le premier plancher des extensions à +120 cm au minimum par rapport au terrain naturel (dérogation possible hors logement). Une intention sera donnée à l'orientation des bâtiments de manière à minimiser leur effet d'obstacle aux écoulements : les bâtiments pourront être orientés de telle façon à ce que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval.	Rehausser le premier plancher des constructions nouvelles à +70 cm au minimum par rapport au terrain naturel (dérogation possible hors logement). Une intention sera donnée à l'orientation des bâtiments de manière à minimiser leur effet d'obstacle aux écoulements : les bâtiments pourront être orientés de telle façon à ce que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval.

Prescriptions	Les voies d'accès aux habitations individuelles devront être perméables.	Les voies d'accès aux habitations individuelles devront être perméables.
	Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10mètre.	Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10mètre.
	Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> • qu'ils soient signalés comme étant inondables, • qu'ils ne créent pas de remblais, • qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. 	Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> • qu'ils soient signalés comme étant inondables, • qu'ils ne créent pas de remblais, • qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

RUISSELLEMENT	ALEA FORT	ALEA MARQUE	ALEA MODERE
Principes de constructibilité	Toute nouvelle construction est interdite, sauf les ouvrages techniques et équipements publics visant à maîtriser ou réduire l'aléa. Les extensions des constructions existantes sont autorisées uniquement en étage.	Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles 2 de chacune des zones du PLU des Taillades sont autorisées sous réserve de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées.	Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles 2 de chacune des zones du PLU des Taillades sont autorisées sous réserve de réduire (ou de ne pas aggraver) la vulnérabilité en prenant des mesures adaptées.
Prescriptions		Rehausser le premier plancher des constructions nouvelles à +50 cm au minimum par rapport au terrain assiette du projet. Limiter l'emprise de la surface aménagée à travers le coefficient d'emprise au sol (voir dispositions particulières dans l'article 9 des zones concernées).	Rehausser le premier plancher des constructions nouvelles à +30 cm au minimum par rapport au terrain assiette du projet. Une intention sera donnée à l'orientation des bâtiments de manière à minimiser leur effet d'obstacle aux écoulements : les bâtiments pourront être orientés de telle façon à ce que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval.

Prescriptions		Afin de laisser un espace suffisant aux équipements de rétention des ruissellements, la construction en limite de parcelle n'est pas autorisée.	Les voies d'accès aux habitations individuelles devront être perméables.
		Ne pas faire obstacle aux écoulements ; à ce titre les remblais, murs, clôtures serrées sont interdits ou bien rendre les clôtures hydrauliquement transparentes. Les ouvertures doivent être limitées sur les façades exposées au courant principal.	Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10mètre.
		Une intention sera donnée à l'orientation des bâtiments de manière à minimiser leur effet d'obstacle aux écoulements : les bâtiments pourront être orientés de telle façon à ce que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval.	Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> • qu'ils soient signalés comme étant inondables, • qu'ils ne créent pas de remblais, • qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
		Les voies d'accès aux habitations individuelles devront être perméables.	
		Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10mètre.	
		Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> • qu'ils soient signalés comme étant inondables, • qu'ils ne créent pas de remblais, • qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. 	

Identification des secteurs soumis à compensation de nouvelle imperméabilisation

Le zonage pluvial concerne l'intégralité du territoire.

En complément du présent règlement du PLU, il est impératif de se reporter à la notice du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, lequel s'applique à l'ensemble du territoire et précise les modalités de compensation pour toute nouvelle imperméabilisation. Ce document est disponible en mairie.

Est concerné tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée supérieure à 40m². En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite. La surface imperméabilisée est ici définie comme toute surface aménagée hors espaces verts (jardins).

Pour connaître l'ensemble des règles applicables, se référer au Zonage d'Assainissement et de Gestion des Eaux Pluviales (partie 3.1.2.2 « Maîtriser l'incidence des imperméabilisations nouvelles »).

Il est à noter que l'infiltration des eaux de pluies dans le sol doit être assurée sur la parcelle. Dans le cas d'un bassin de rétention avec un débit de fuite, une compensation des surfaces imperméabilisées doit être intégrée sur la parcelle supportant la construction à hauteur de :

- 0,12 m³ par m² d'imperméabilisation, pour les zones d'aléa ruissellement marqué et fort ;
- 0,10 m³ par m² d'imperméabilisation, pour les zones d'aléa ruissellement modéré ;
- Un débit de fuite au maximum de 13 l/s/ha sera autorisé dans les secteurs de la commune concernés par un réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Les ouvrages de rétention-infiltration, de type noue ou fossé à ciel ouvert, tranchée de rétention-infiltration, puits d'infiltration, etc., devront se trouver au niveau du point le plus bas de la parcelle construite, ce afin de drainer tous les points de cette parcelle dans le cas de ruissellement possible sur une parcelle voisine construite ou constructible. L'imperméabilisation de la parcelle d'altimétrie supérieure ne doit en effet pas aggraver la situation.

Le dimensionnement d'un ouvrage mettant en œuvre de l'infiltration devra respecter les prescriptions indiquées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins d'infiltration, noues...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale, s'intégrant dans l'environnement naturel et bâti.

Les équipements destinés à la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage et/ou usages internes, sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la construction et l'aménagement de la parcelle.

L'imperméabilisation des places de stationnement non couvertes devra être limitée.

Principes généraux relatifs aux écoulements :

Les facteurs hydrauliques visant à freiner la concentration des écoulements vers les secteurs situés en aval et à préserver les zones naturelles d'expansion ou d'infiltrations des eaux, font l'objet de règles générales à respecter pour l'ensemble des constructions et infrastructures publiques ou privées nouvelles :

- La conservation des cheminements naturels ;
- Le ralentissement des vitesses d'écoulement ;
- Le maintien des écoulements à l'air libre plutôt que canalisé ;
- La réduction des pentes et allongement des tracés dans la mesure du possible.

Un franc bord de 10m non constructible sera instauré à minima en bordure des axes d'écoulement (thalweg, fossés naturels, cours d'eau).

Entretien des vallons et fossés :

- L'entretien est réglementairement à la charge des propriétaires riverains (article L215-14 du code de l'environnement).
- Sauf cas spécifique lié à des obligations d'aménagements (création d'ouvrage d'accès aux propriétés, nécessité de stabilisation des berges, réduction de l'aléa existant), la couverture et le busage des vallons et fossés sont interdits.

Article 10 – Dispositions applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque feux de forêt

La commune des Taillades est concernée sur une partie de son territoire par le risque feux de forêts. A ce titre, ces secteurs sont encadrés par les dispositions suivantes issues du Porté à Connaissance de l'Etat (*carte définitive du risque feux de forêt à l'échelle cadastrale en attente de la DDT84*).

Mesures de protection contre les feux de forêts

La construction en forêt ne constitue jamais une solution, même partielle, au problème de la défense contre les feux. Il ne saurait donc être question de favoriser l'urbanisation en forêt, ou de modifier en ce sens les plans locaux d'urbanisme ou les cartes communales au nom de la lutte contre l'incendie.

Plus précisément, deux modes d'urbanisation sont à proscrire :

- Les constructions situées dans de très grandes parcelles (isolement, effet d'encercllement, dispersion des moyens de lutte ...).
- Les constructions denses dans un tissu mal organisé (difficulté de cheminement, obstacles, réseau d'eau incendie insuffisant).

Si l'extension normale et inévitable des milieux bâtis ne peut se faire ailleurs qu'en zone boisée (ou agricole), la décision de localisation d'un habitat en zone boisée doit apparaître comme un arbitrage entre les occupations concurrentes du sol, et comporter des mesures de protection des habitants et de la forêt avoisinante.

Les constructions dans les espaces boisés lorsqu'il y a nécessité de les admettre, devront donc respecter deux caractéristiques fondamentales :

- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente tenant bien entendu compte de la situation préexistante, mais sous la contrainte d'une limitation globale,
- bénéficier d'équipements publics (voirie, eau) dimensionnés de manière appropriée, et réalisés sous maîtrise publique car la puissance publique ne saurait se dégager de ses responsabilités en la matière à l'exception des constructions isolées pour lesquelles il est admis que la collectivité publique peut ne pas financer les équipements de lutte contre l'incendie qui ne serviraient qu'à la défense d'un particulier sans participer à une défense collective.

Les mesures de protection contre le risque incendie sont applicables à l'ensemble des zones boisées du département. D'une façon générale sont considérées comme boisées, les zones soumises à autorisation de défrichement (article L 311.1, L 312.1, L 313.4 du code forestier) telles que définies par la circulaire n° 3022 SF et 7879 AF UIU du 25 mai 1978 des ministères de l'Agriculture et de l'Environnement, relative à l'application de la législation sur le défrichement dans l'espace naturel méditerranéen.

Elles s'appliquent aussi aux zones cultivables qui, soit par leur forme et leur superficie à l'intérieur des boisements denses constituent un pare-feu, soit par leur situation en bordure d'un boisement, constituent une bande d'isolement de la forêt.

Elles varient selon que l'aléa soit très fort, fort, ou moyen.

▪ Accès routier

Pour ce qui concerne les constructions nouvelles en zone d'aléa fort et très fort, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma annexé.

Dans tous les cas, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

Exceptionnellement, si la voie ouverte à la circulation publique ne présente pas les caractéristiques décrites ci-dessus, des adaptations mineures à la norme pourront être envisagées par le préfet si la zone est défendable au vu de l'état de la voirie.

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

▪ Débroussaillage et plantations

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garrigues..., sont obligatoires :

- sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux...
- sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, conformément à l'arrêté préfectoral du 1er mars 2004.

La plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les pins méditerranéens.

▪ Cas particulier

Dans les secteurs pouvant recevoir des activités industrielles et artisanales, ou des établissements recevant du public, ces dispositions devront être aggravées en fonction du risque encouru qui est à apprécier suivant :

- l'aléa incendie,
- la nature des activités en cause et ceci au moyen d'une étude spécifique.

▪ Zones d'aléa très fort

Dans les zones d'aléa très fort, la protection réside en une **interdiction générale** pour toutes les occupations du sol suivantes :

- tous les bâtiments,
- lotissements,
- habitats légers de loisirs,
- caravanes et terrains de camping-caravaning,
- installations, travaux divers,
- installations classées.

Néanmoins, on considérera comme restant admissible le risque né des occupations du sol dans les circonstances suivantes :

- dans les zones déjà urbanisées dont les équipements publics sont existants et suffisants, les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, etc),
- en dehors de ces secteurs, la réfection ou l'extension de bâtiments constituant au moins 70m² de surface de plancher, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - surface de plancher de 150m² maximum (existant+extension)
 - pas de création de logement ;
 - pas d'augmentation de la vulnérabilité ;
 - pas de changement de destination.

Article 11 – Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) a pour objet d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

Indépendamment du risque de feux de forêt, le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département de Vaucluse s'applique selon l'arrêté n°17-135 du 10 janvier 2017.

Ce règlement porte sur les principes de la DECI pour la protection générale des bâtiments, et ne traite pas des espaces naturels (les forêts en particulier), des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), de sites particuliers comme des tunnels et autres ouvrages routiers ou ferroviaires.

L'annexe 2 de ce document indique, selon le type de bâtiment, et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA).

Elle est annexée au présent règlement du PLU, en lien avec l'article 4 de chacune des zones qui y fait référence.

Article 12 – Reculs le long des voies départementales et autres voies spécifiques

Hors agglomération, des reculs minimums par rapport à l'axe des voies sont exigés.

- La RD2 est une route classée à grande circulation sur laquelle s'applique l'article L111-6 du code de l'urbanisme. **Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de cet axe.**
- Par rapport à l'axe des autres routes départementales, un **recul de 25 mètres** est exigé pour l'implantation de toutes les constructions.

De même des regroupements d'accès pourront être imposés par le gestionnaire de la voirie.

Article 13 – Règlementation relative aux piscines

Il est préconisé :

- Pour les rejets des eaux de vidanges des bassins (ponctuels ou en fin de saison) : la neutralisation de l'agent infectant puis, soit un rejet dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, soit une infiltration sur la parcelle concernée.

- Pour les rejets des eaux de lavages des filtres (réguliers et liés à l'entretien de la piscine au cours de la saison) : ces rejets étant relativement chargés en matières organiques, il convient, dans la mesure du possible, de les rejeter dans le réseau public des eaux usées. A défaut, il est possible d'envisager soit un rejet dans le réseau d'eau pluvial après une décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau, soit une infiltration sur la parcelle concernée.

Article 14 – Définitions

A

Accès : le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. Il peut éventuellement être obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Acrotère : muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité. Le point le plus élevé de l'acrotère (arase supérieure) sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées par les articles 10 du règlement du PLU pour les toitures-terrasses.

Alignement : limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie) entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : construction isolée ou accolée ne faisant pas partie du volume d'une construction principale et n'ayant pas de vocation d'hébergement. Il s'agit par exemple des constructions à usage de : garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur...), locaux liés aux piscines. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal, ou commercial, ou de siège à toute autre activité.

Arbre de haute tige : arbre ayant une taille moyenne minimum de 7 mètres à l'âge adulte.

Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

B

Bureau : cette destination comprend les locaux et annexes d'activités, hors commerce ou atelier, et non liés au public. Elle comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement...

C

Caravane : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat).

Construction : le terme « construction » englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire, de démolir), soit à déclaration préalable.

Construction principale : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).

Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs. Les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol. Les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonie de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, de conférence, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares... Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

Construction existante : il s'agit d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), régulièrement édifiée ou réalisée avant l'instauration du régime du permis de construire par décret du 27 octobre 1945.

D

Desserte : la desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

E

Egout de toiture : limite ou ligne basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol des constructions : projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus. Les annexes (garage, pool house, local technique, cuisine d'été, piscines...), les terrasses couvertes et les terrasses non couvertes dont les fondations sont supérieures à 60cm de profondeur constituent de l'emprise au sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.

Espaces libres : espaces correspondant à la surface du terrain nu non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Extension : construction accolée au bâtiment principal : surélévation, augmentation de l'emprise au sol.

F

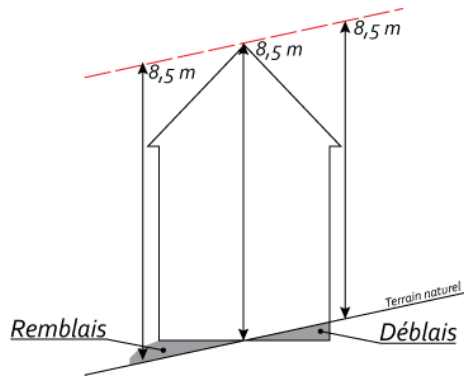
Faîtage : intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

H

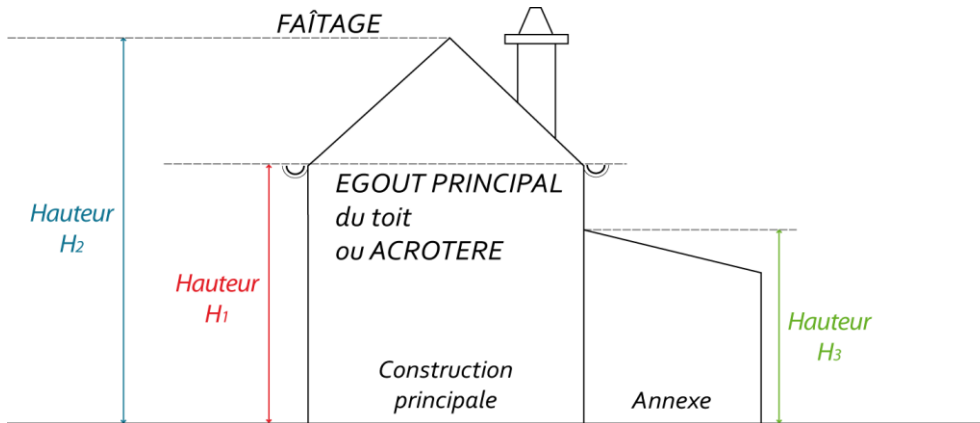
Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes.

Hauteur : la hauteur est mesurée verticalement entre le terrain naturel et :

- l'égout du toit ou le point élevé de l'acrotère (H₁),
- le faîtage de la construction principale (H₂),
- le faîtage de l'annexe (H₃).



Dispositions générales



I

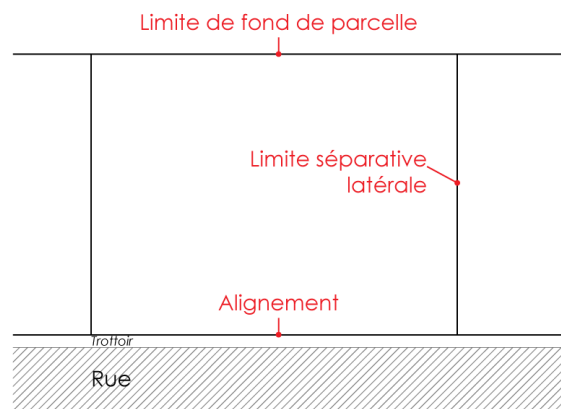
ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement.

Imperméabilisation des sols : le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructure, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.).

Industrie : cette destination comprend les locaux, hors artisanat, commerce et bureaux, principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

L

Limites séparatives : limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types : les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.



Lotissement : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'un terrain ou de plusieurs terrains contigus ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

O

Occupation du sol : les 9 destinations d'occupation du sol reconnues au titre du Code de l'Urbanisme sont :

- l'habitat,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- les commerces,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Opération d'ensemble : opération de construction ou d'aménagement dont l'importance permet d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'un ensemble de constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

P

Pleine-terre : Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains. Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces de pleine terre. En revanche, sont comptabilisées en espace de pleine terre les emprises aménagées pour une circulation piétonne dès lors que leur traitement est conçu pour qu'elles demeurent perméables.

R

Ripisylve : ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

S

Sol naturel : il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain, avant d'éventuels affouillements ou exhaussement de sol.

Stationnement : prévoir 12,5m² pour une place de stationnement et 25m² pour une place de stationnement accompagnée de voies ou aires de retournement nécessaires à son accès ; ces surfaces peuvent être majorées selon la configuration de la parcelle et le positionnement de la place dans la parcelle.

Surface de plancher : la surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

T

Terrain : propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Transparence hydraulique : aptitude que possède un ouvrage ou une installation (ici les clôtures) à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. Globalement, un ouvrage est dit "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux...

V

Voie : une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voies ouvertes à la circulation générale : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) qui ne comportent pas d'aménagements physiques limitant leur accès (barrière, portail...).

Voies privées : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voirie publique des collectivités : la voirie publique comprend :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroute et routes nationales) ;
- la voirie départementale, dont la compétence relève du Conseil Départemental ;
- la voirie communale ;
- les chemins ruraux.

Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 et 7 du présent règlement s'appliquent aux voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

2

TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

Dispositions applicables à la zone UA	22
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	22
Section II – Conditions de l’occupation du sol	24
Dispositions applicables à la zone UB	30
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	30
Section II – Conditions de l’occupation du sol	30
Dispositions applicables à la zone UC	40
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	40
Section II – Conditions de l’occupation du sol	41
Dispositions applicables à la zone UD	49
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	49
Section II – Conditions de l’occupation du sol	51
Dispositions applicables à la zone UE	59
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	59
Section II – Conditions de l’occupation du sol	60

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE
UA

« La zone **UA** correspond à la partie agglomérée du vieux village, protégée au titre des monuments historiques. Elle abrite en effet la chapelle Sainte-Luce, inscrite à l'inventaire des monuments historiques. A ce titre c'est une zone de protection du patrimoine, des sites et paysages. »

Tout projet dans cette zone est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone UA est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- **Sismique,**
- **Retrait et gonflement des argiles (aléa faible à moyen),**
→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8
- **Feux de forêt.**

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation excepté celles citées à l'article 2 de la zone,
- les activités artisanales excepté celles citées à l'article 2 de la zone,
- les activités hôtelières excepté celles citées à l'article 2 de la zone,
- les constructions à destination de bureaux,
- les activités commerciales,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE),
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les dépôts de déchets, de matériaux et matériels,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone.

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

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation :
 - dans le cas de la restauration des constructions anciennes existantes à la date d'approbation du PLU,
 - ou d'une extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU d'une surface de plancher initiale d'au moins 80m² à condition :
 - que la surface de plancher reste inférieure ou égale à 140m²
 - et que l'emprise au sol des constructions reste inférieure ou égale à 250m²

- ou si ces limites sont dépassées, de ne pas augmenter de plus de 10 % la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- les annexes des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU de type piscines sous réserve que leur local technique soit intégré dans les constructions existantes ou dans les extensions autorisées.
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 80m² et que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation patrimoniale de la zone.
- les activités hôtelières sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine bâti de la zone et notamment au bâtiment du château.

La zone UA étant concernée par le risque feux de forêt, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

- ➔ Se référer au plan de zonage ainsi qu'aux dispositions générales du présent règlement, article 10



Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

■ Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

ZONE
UA



■ Assainissement – Eaux Pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

→ **Se référer à l'article 9 des dispositions générales pour connaître les règles de compensation de nouvelle imperméabilisation (page 12).**

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

■ Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être réalisés en souterrain.

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA).

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter conformément à la typologie des lieux, en respectant une implantation en alignement des façades voisines.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1m des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre ; pour assurer cette continuité, la construction peut enjamber un passage ou être reliée à une limite séparative latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage...), éventuellement percés par un portail et/ou par un portillon.
- Soit en respectant un recul minimal de 4 mètres de chacune des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement, sans jamais dépasser 8,5 mètres au faîtage.

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

▪ Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

▪ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. 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...).



■ Aménagement de constructions existantes

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés en titre 6 du règlement.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis patrimoniaux, espaces verts à protéger, etc.) doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine. Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux ou architecturaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes,...) ils doivent être conservés.

■ Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti.

■ Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte et l'aspect s'harmonisent avec l'environnement de la construction.

Les enduits des façades auront un aspect lissé, ou gratté. Les couleurs blanches et vives sont interdites.

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants. Ils auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions annexes réalisées en briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques. Ils ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons et devront être intégrés à la construction ou dissimulés derrière un dispositif architectural de type grilles métalliques.

■ Ouvertures

Les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. 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 1 mètre de large.

En règle générale, les pleins doivent dominer les vides, les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord.

En cas de création de nouvelles portes de garages, ces dernières doivent s'inscrire dans le respect de la composition de la façade existante. La couleur des matériaux devra respecter l'harmonie générale du bâtiment.

Les volets roulants sont interdits.



■ Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

Les imitations de matériaux de type faux pans de bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les constructions annexes doivent être en matériau de type pierres, ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

■ Menuiseries et ferronneries

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures. Elles seront de teinte rouille, dans le respect des ferronneries existantes.

Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

■ Couverture et toiture

Les toitures sont à 2 pans opposés. Les pentes étant entre 25 et 35%. Les lucarnes et chiens assis sont à proscrire.

L'utilisation de matériaux de type tuile ronde est obligatoire en toiture.

En périmètre de servitude des Monuments Historiques, l'utilisation des capteurs solaires ou autres est interdite de manière générale. Exceptionnellement, un projet architectural intégrant dans sa conception ce type d'installation (ou matériaux) pourrait être admis à condition de recevoir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

■ Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions existantes, sinon par des grilles de dessin simple de teinte rouille. La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80mètre.

Les clôtures grillagées non doublées d'une haie d'essences locales variées et les clôtures de type PVC sont interdites.

Les brise-vent et brise-vue sont interdits.

■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive et économe en énergie.

Article 12 – Stationnement

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

Lorsque des travaux d'extension d'une construction existante sont programmés, ces travaux doivent intégrer la satisfaction des besoins en stationnement engendrés par l'extension ainsi que la satisfaction des besoins en stationnement de la construction existante qui ne seraient pas satisfaits à ce jour.

Une surface moyenne de 25 m² par place, dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

Hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel créée et 1 place par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher de salle de restaurant ; dans le cas d'hôtels-restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

Equipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

**ZONE
UB**

« La zone **UB** correspond à la zone centrale du village caractérisée par une urbanisation de type pavillonnaire, appelée à être densifiée, et présentant une mixité des fonctions. »

La zone UB est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- **Sismique,**
- **Retrait et gonflement des argiles (aléa faible).**
→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8
- **Inondation.**

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions à destination de bureaux excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- les activités commerciales excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- les activités artisanales excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de matériaux et matériels,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone.

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

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à destination de bureaux sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 75 m²,
- les activités commerciales sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m²,
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 100m² et que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants.

La zone UB étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

→ Se référer au plan de zonage ainsi qu'aux dispositions générales, article 9

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

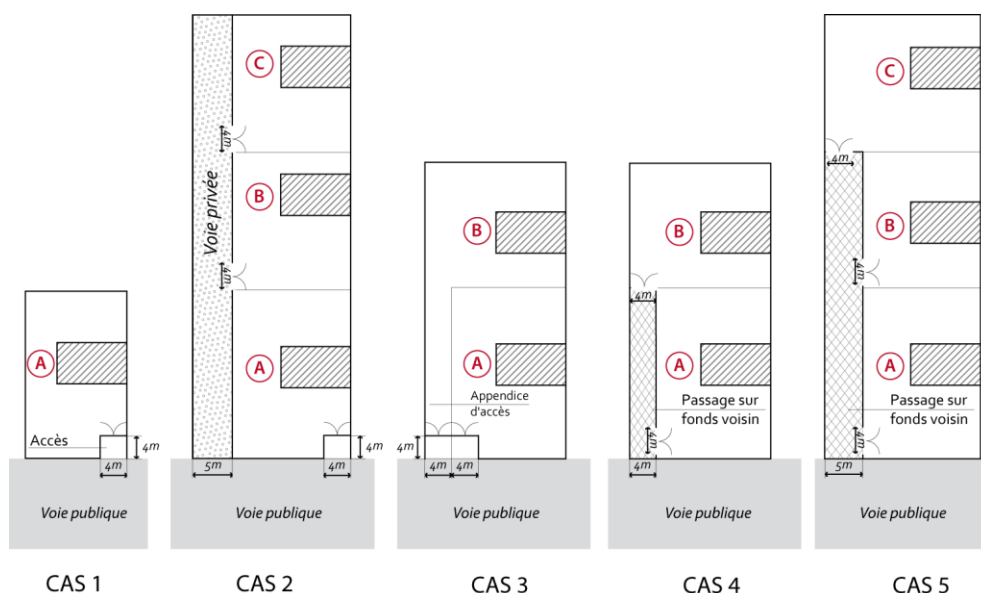
■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain.

On distingue :

- L'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1 et 2).
- Le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4 et 5).
- Dans le cas de 2 constructions réalisées en double front, la largeur de cette voie est de 4 mètres (cas 3 et 4).
- A partir de 3 constructions réalisées en double front et dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, la largeur de voie est au minimum de 5 mètres (cas 2 et 5).



Les accès ne doivent présenter aucun 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 la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) et les sentiers touristiques.



■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.



Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

■ Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

→ Se référer à l'article 9 des dispositions générales pour connaître les règles de compensation de nouvelle imperméabilisation (page 12).

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les rejets d'eaux pluviales dans les canaux et fossés d'irrigation sont interdits pour toute nouvelle construction.

■ Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.



■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA).

■ Collecte des ordures ménagères

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux poubelles fermés suffisamment dimensionnés.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

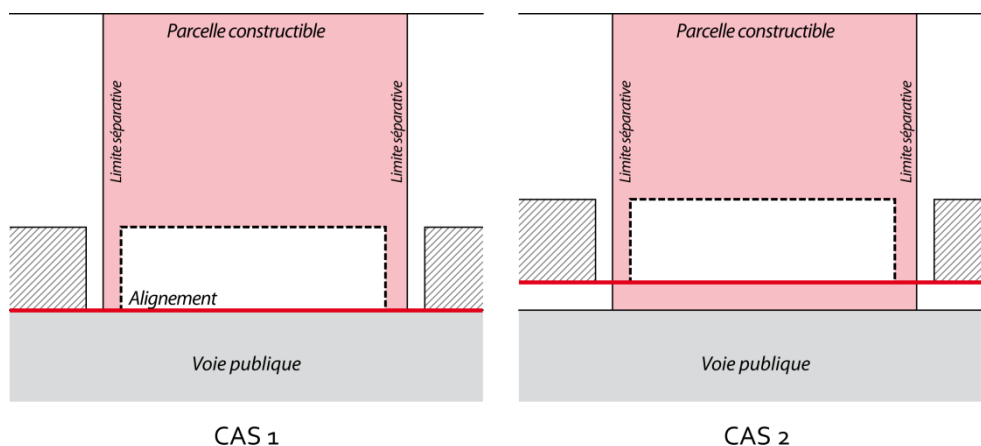
Non réglementé.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- **soit à l'alignement** des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer (cas 1),
- **soit en respectant une implantation en alignement des façades voisines** (cas 2).



Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1m des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dès lors que cela n'entraîne pas de risque notamment pour la sécurité routière.

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges le long des canaux d'irrigation ou des cours d'eau, sauf pour le canal

de l'Union Luberon-Sorgues-Ventoux pour lequel un recul de 10 mètres des berges doit être respecté.

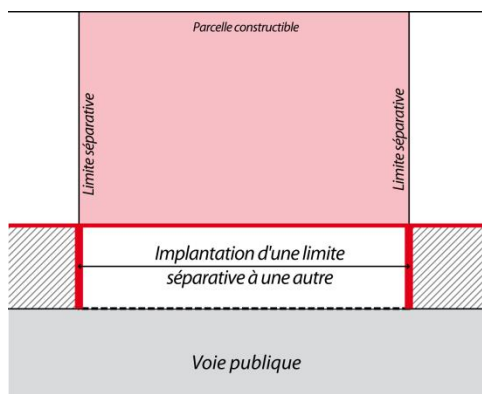


Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

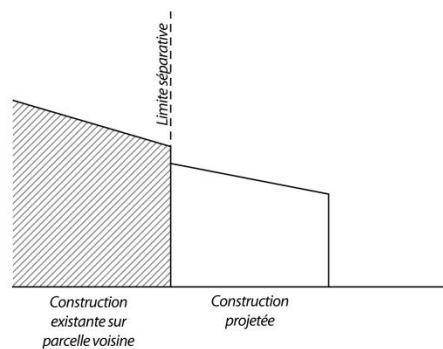
■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre (cas 1) ;

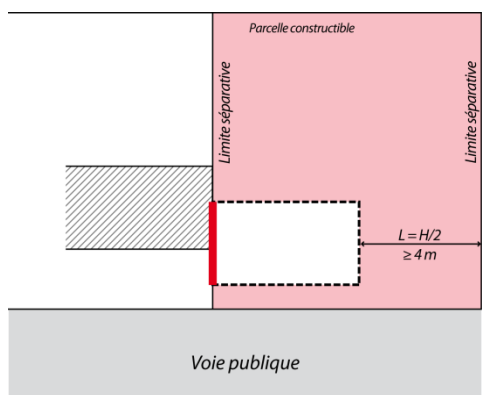


CAS 1

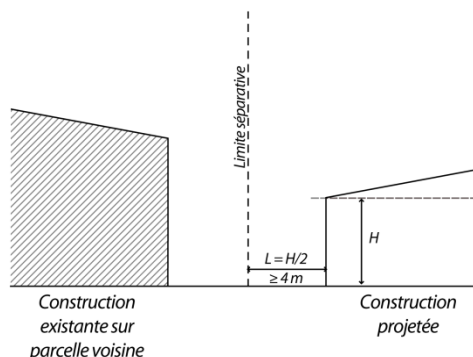


CAS 1

- Soit sur une des limites séparatives latérales en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative opposée (cas 2).



CAS 2



CAS 2

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1m des limites séparatives.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article 9 – Emprise au sol

■ Dispositions générales

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain. Toutefois, les garages enterrés sous dalle sont autorisés en dehors de cette emprise.

■ Dispositions particulières

En cas d'aléa ruissellement marqué, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou acrotère (H₁) et 8,5 mètres au faîtage (H₂).

Les annexes à l'habitation ne pourront excéder une hauteur au faîtage (H₃) égale à :

- 3,5 mètres dans le cas d'une construction de plain-pied,
- la moitié de la hauteur au faîtage de l'habitation dans le cas d'une construction à étage, soit $H_3 \leq H_2/2$.

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

■ Adaptation au terrain et orientation

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

■ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. 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...).

■ Aménagement de constructions existantes

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.



Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis patrimoniaux, espaces verts à protéger, etc.) doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Si la façade comporte des éléments patrimoniaux ou architecturaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes,...) ils doivent être conservés.

■ Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

■ Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur (voir palette des couleurs en mairie) et seront soumises à l'avis du conseiller architectural. Les couleurs blanches et vives sont interdites. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé ou lisse.

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies et emprises publiques. Ils ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons et devront être intégrés à la construction ou dissimulés derrière un dispositif architectural, de type grilles métalliques.

■ Ouvertures

Les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales.

■ Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

Les imitations de matériaux de type faux pans de bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les constructions annexes doivent être en matériau de type pierres, ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

En cas de création de nouvelles portes de garages, ces dernières doivent s'inscrire dans le respect de la composition de la façade existante. La couleur des matériaux devra respecter l'harmonie générale du bâtiment.



■ Couverture et toiture

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées :

- dans le prolongement de toitures existantes ;
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de terrasse en toiture dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% d'un pan de toiture.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de toitures-terrasses.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

En périmètre de servitude des Monuments Historiques, l'utilisation des capteurs solaires ou autres est interdite de manière générale. Exceptionnellement, un projet architectural intégrant dans sa conception ce type d'installation (ou matériaux) pourrait être admis à condition de recevoir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

En dehors de ce périmètre, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être inclus à la toiture.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

■ Clôtures

Hors secteurs concernés par un aléa inondation par débordement de cours d'eau ou un aléa fort ou marqué de ruissellement, les clôtures devront être constituées :

- soit sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou de teinte rouille, doublée d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'un mur en maçonnerie pleine (hauteur 60 cm) enduite du même type que le reste de la construction, surmonté d'un grillage,
- soit d'un mur plein en pierres non jointées ou maçonnées et enduites avec des matériaux traditionnels.

Dans les secteurs concernés un aléa inondation par débordement de cours d'eau ou un aléa fort ou marqué de ruissellement, les clôtures devront obligatoirement être constituées sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou de teinte rouille, doublée d'une haie d'essences locales variées pour conserver la transparence hydraulique.

Le long des canaux d'irrigation, les murs pleins sont également interdits.

Les clôtures doivent être implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres de la limite du domaine public ou des berges le long des canaux d'irrigation ou des cours d'eau.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures de type PVC sont interdites.

Les brise-vent et brise-vue sont tolérés à condition d'être d'aspect naturel.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.



■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive et économe en énergie.

Article 12 –Stationnement

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

Une surface moyenne de 25 m² par place, dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Pour les cycles, une surface de 1m²/place de vélo doit être prévue.

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

■ Construction à usage d'habitation

Il est exigé l'aménagement :

• dans le cas d'opérations d'ensemble :

- 2 places de stationnement par logement dont 1 aire de stationnement privative non close pouvant recevoir 1 véhicule ;
- 1 place de stationnement visiteur par tranche de 2 logements ;
- 1 emplacement vélo par logement dans un espace sécurisé, commun ou individuel.

• hors opérations d'ensemble :

- 1 place de stationnement pour les logements strictement inférieurs à 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements au-delà de 50 m² de surface de plancher.

■ Autres vocations

Equipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

Commerces : 1 place par tranche entamée de 25m² de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places.

Bureaux : 1 place par tranche entamée de 40m² de surface de plancher créée, et 1 emplacement vélo par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher créée, dans un espace commun sécurisé.

Artisanat : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée.

Hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel créée et 1 place par tranche entamée de 15 m² de surface de plancher de salle de restaurant ; dans le cas d'hôtels-restaurants, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs.

■ Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

**ZONE
UB**

Article 13 – Espaces libres et plantations

■ Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone et pour chaque parcelle, au minimum 30 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4 de la zone et détaillés dans l'article 9 des dispositions générales (page 12).

■ Règle qualitative

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les canaux existants, ainsi que leur ripisylve, doivent être préservés.

Les haies monospécifiques sont interdites. La plantation d'essences méditerranéennes est à privilégier, en évitant les plantes allergènes et invasives.

■ Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essences locales.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : arbres de haute tige pour l'ombrage et massifs arbustifs d'accompagnement.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

- Se référer au cahier de prescriptions du PLU en tome 6 donnant des recommandations pour la réalisation de constructions durables (bioclimatisme, isolation, énergies renouvelables...).

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra prévoir les aménagements et dispositifs nécessaires au raccordement au réseau de fibre optique (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

**ZONE
UC**

« La zone **UC** correspond à une zone d'urbanisation à vocation résidentielle dans laquelle la construction s'est surtout effectuée sous la forme d'opérations d'aménagement de type lotissement. »

La zone UC est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- **Sismique,**
- **Retrait et gonflement des argiles (aléa faible).**
 - ➔ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8.
- **Inondation.**

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone UC les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées aux activités hôtelières,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions à destination de bureaux excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE),
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de matériaux et matériels,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone.

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

Sont autorisés sous conditions, dans toute la zone :

- les constructions à destination de bureaux sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 40 m².

La zone UC étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

- ➔ Se référer au plan de zonage ainsi qu'aux dispositions générales, article 9

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun 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 la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait de 2 mètres par rapport aux voies privées et publiques pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

■ Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.





Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

→ **Se référer à l'article 9 des dispositions générales pour connaître les règles de compensation de nouvelle imperméabilisation (page 12).**

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les rejets d'eaux pluviales dans les canaux d'irrigation sont interdits pour toute nouvelle construction.

■ Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA).

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

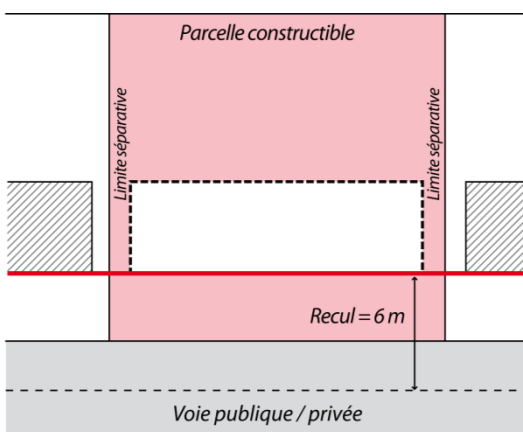
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD2,
- en respectant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions édifiées le long d'une voie publique doivent présenter une façade parallèle par rapport à l'axe de la voie.





Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1m des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

■ Dispositions particulières

Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

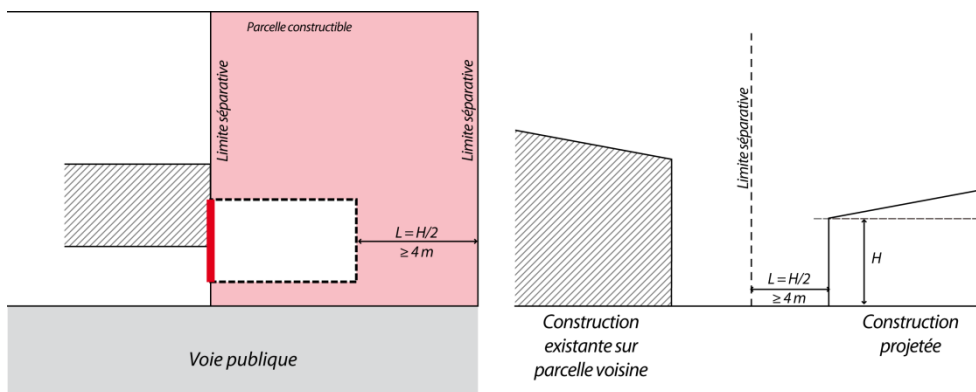
Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges le long des canaux d'irrigation ou des cours d'eau.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

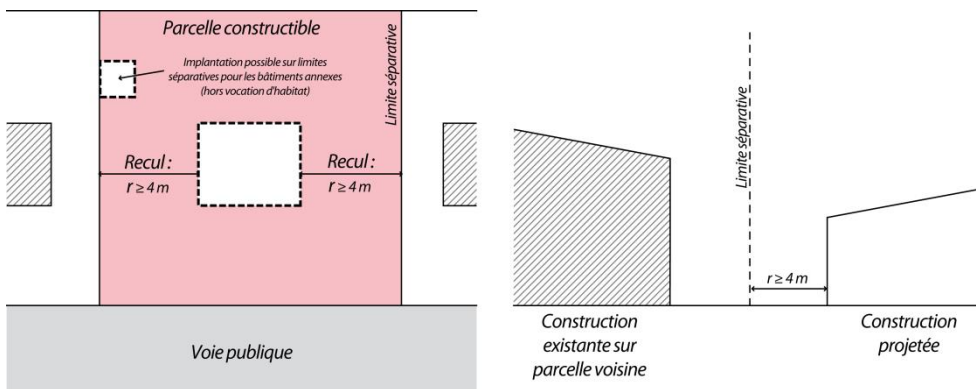
■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit sur une des limites séparatives latérales en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative opposée ;



- Soit en respectant un recul minimal de 4 mètres de chacune des limites séparatives.



Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1m des limites séparatives.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ZONE
UC

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou acrotère (H₁) et 8,5 mètres au faîtage (H₂).

Les annexes à l'habitation ne pourront excéder une hauteur au faîtage (H₃) égale à :

- 3,5 mètres dans le cas d'une construction de plain-pied,
- la moitié de la hauteur au faîtage de l'habitation dans le cas d'une construction à étage, soit $H_3 \leq H_2/2$.

Article 11 – Aspect extérieur

- ➔ Pour cette zone, le cahier de prescriptions paysagères du PNR du Luberon établi pour les alentours de la RD2 est applicable. Le document est annexé au présent règlement du PLU.

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

▪ Adaptation au terrain et orientation

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

▪ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeoniers...).



■ Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes,...) ils doivent être conservés.

■ Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

■ Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur (voir palette des couleurs en mairie) et seront soumises à l'avis du conseiller architectural. Les couleurs blanches et vives sont interdites. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé ou lisse.

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ils ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons et devront être intégrés à la construction ou dissimulés derrière un dispositif architectural, de type grilles métalliques.

■ Ouvertures

Les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales.

■ Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

Les imitations de matériaux de type faux pans de bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les constructions annexes doivent être en matériau de type pierres, ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

En cas de création de nouvelles portes de garages, ces dernières doivent s'inscrire dans le respect de la composition de la façade existante. La couleur des matériaux devra respecter l'harmonie générale du bâtiment.

■ Couverture et toiture

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons.



Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées :

- dans le prolongement de toitures existantes ;
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de terrasse en toiture dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% d'un pan de toiture.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de toitures-terrasses.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être inclus à la toiture ou à la construction.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

■ Clôtures

Les clôtures devront être constituées sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte, anthracite ou de teinte rouille, doublée d'une haie d'essences locales variées.

Les murs pleins en pierres non jointées ou maçonnées et enduites avec des matériaux traditionnels sont autorisés uniquement le long de la RD2. Des ouvertures en point bas de ces murs doivent être créées pour permettre l'écoulement des eaux dans les secteurs concernés par un aléa inondation par débordement de cours d'eau.

Les clôtures doivent être implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres de la limite du domaine public ou des berges le long des canaux d'irrigation ou des cours d'eau.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80mètre.

Les clôtures de type PVC sont interdites.

Les brise-vent et brise-vue sont tolérés à condition d'être d'aspect naturel.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive et économe en énergie.



Article 12 – Stationnement

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

Une surface moyenne de 25 m² par place, dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Pour les cycles, une surface de 1m²/place de vélo doit être prévue.

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

■ Construction à usage d'habitation

Il est exigé l'aménagement :

• dans le cas d'opérations d'ensemble :

- 2 places de stationnement par logement dont 1 aire de stationnement privative non close pouvant recevoir 1 véhicule ;
- 1 place de stationnement visiteur pour 2 logements ;
- 1 emplacement vélo par logement dans un espace sécurisé, commun ou individuel.

• hors opérations d'ensemble :

- 1 place de stationnement pour les logements strictement inférieurs à 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de 50 m² à 120m² de surface de plancher ;
- 3 places de stationnement pour les logements au-delà de 120m² de surface de plancher.

■ Autres vocations

Bureaux : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée, et 1 emplacement vélo par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher créée, dans un espace commun sécurisé.

Equipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

■ Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars, deux roues et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

Article 13 – Espaces libres et plantations

- Pour cette zone, le cahier de prescriptions paysagères du PNR du Luberon établi pour les alentours de la RD2 est applicable. Le document est disponible dans le cahier de prescriptions du PLU (tome 6).

■ Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone et pour chaque parcelle, au minimum 40 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre (surface végétalisée). Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4 de la zone et détaillés dans l'article 12 des dispositions générales (page 15).

■ Règle qualitative

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les canaux existants, ainsi que leur ripisylve, doivent être préservés.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives. Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les haies monospécifiques sont interdites.

■ Dispositions particulières

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : arbres de haute tige pour l'ombrage et massifs arbustifs d'accompagnement.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités ou aménagés.



Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Se référer au cahier de prescriptions du PLU en tome 6 donnant des recommandations pour la réalisation de constructions durables (bioclimatisme, isolation, énergies renouvelables...).

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra prévoir les aménagements et dispositifs nécessaires au raccordement au réseau de fibre optique (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

**ZONE
UD**

« La zone **UD** correspond à des zones d'urbanisation peu denses, composées d'habitat pavillonnaire, et excentrées de l'axe principal du village. Elle se compose de deux sous-secteurs **UDa** et **UDb** :

- Sous-secteur **UDa** : extension urbaine de part et d'autre de la route de Cavaillon (non desservie par le réseau public d'assainissement collectif).
- Sous-secteur **UDb** : urbanisation du vallon de Badarel, sur la partie Est de la voie ».

La zone UD est, en tout ou partie, concernée par les risques :

- **Sismique,**
- **Retrait et gonflement des argiles,**
→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8.
- **Inondation,**
- **Feux de forêt.**

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UD, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées aux activités hôtelières,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions à destination de bureaux,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE),
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de matériaux et matériels,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone.

Dans le sous-secteur UDa, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées aux activités artisanales excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone.

Dans le sous-secteur UDb, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées aux activités artisanales.

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

Dans le sous-secteur UDa, sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 100m² et que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

La zone UD étant concernée par le risques inondation et feux de forêt, les règles de constructibilité inhérentes à ces risques s'appliquent.

- ➔ Se référer au plan de zonage ainsi qu'aux dispositions générales, articles 9 et 10.



Section II – Conditions de l'occupation du sol

ZONE
UD

Article 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent présenter aucun 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 la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) et les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

■ Assainissement – Eaux usées

Dans le sous-secteur UDa (route de Cavaillon) :

En l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve d'une bonne aptitude des sols à recevoir de tels dispositifs, après avis du SPANC.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.



Dans le sous-secteur UDb (Badarel) :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

→ **Se référer à l'article 9 des dispositions générales pour connaître les règles de compensation de nouvelle imperméabilisation (page 12).**

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les rejets d'eaux pluviales dans les canaux d'irrigation sont interdits pour toute nouvelle construction.

■ Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA).

Article 5 – Caractéristiques des terrains

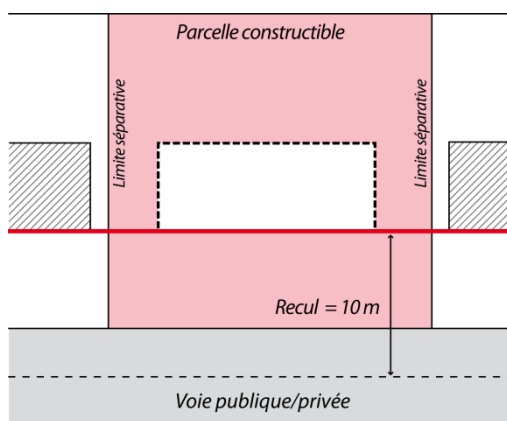
Non règlementé.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1m des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.



■ Dispositions particulières

Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

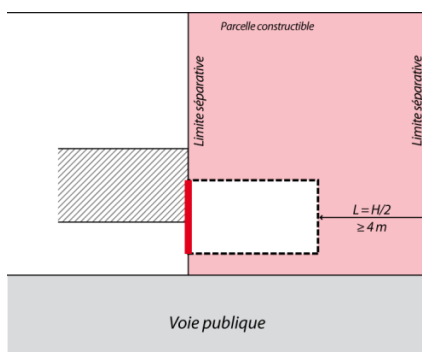
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges le long des canaux d'irrigation ou des cours d'eau.

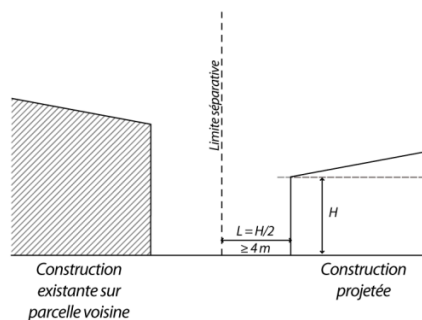
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit sur une des limites séparatives latérales en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative opposée (cas 1) ;

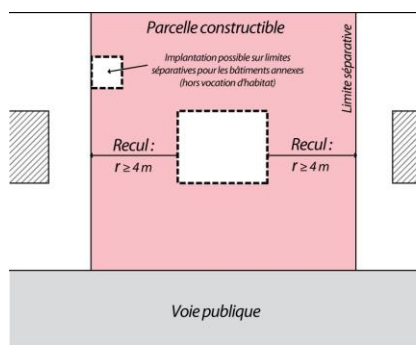


CAS 1

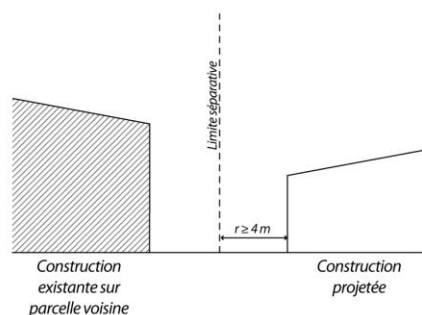


CAS 1

- Soit en respectant un recul minimal de 4 mètres de chacune des limites séparatives (cas 2).



CAS 2



CAS 2

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1m des limites séparatives.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 – Emprise au sol

■ Dispositions générales

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

■ Dispositions particulières

En cas d'aléa ruissellement marqué, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou acrotère (H1) ou 8,5 mètres au faîtage (H2).

Les annexes à l'habitation ne pourront excéder une hauteur au faîtage (H3) égale à :

- 3,5 mètres dans le cas d'une construction de plain-pied,
- la moitié de la hauteur au faîtage de l'habitation dans le cas d'une construction à étage, soit $H_3 \leq H_2/2$.

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

■ Adaptation au terrain et orientation

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.





■ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. 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...).

■ Aménagement de constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et garde-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes,...) ils doivent être conservés.

■ Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrive harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

■ Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur (voir palette des couleurs en mairie) et seront soumises à l'avis du conseiller architectural. Les couleurs blanches et vives sont interdites. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé ou lisse.

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ils ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons et devront être intégrés à la construction ou dissimulés derrière un dispositif architectural, de type grilles métalliques.

■ Ouvertures

Les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales.

■ Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les imitations de matériaux de type faux pans de bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les constructions annexes doivent être en matériau de type pierres, ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

En cas de création de nouvelles portes de garages, ces dernières doivent s'inscrire dans le respect de la composition de la façade existante. La couleur des matériaux devra respecter l'harmonie générale du bâtiment.

■ Couverture et toiture

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées :

- dans le prolongement de toitures existantes ;
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de terrasse en toiture dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% d'un pan de toiture.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de toitures-terrasses.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

En périmètre de servitude des Monuments Historiques, l'utilisation des capteurs solaires ou autres est interdite de manière générale. Exceptionnellement, un projet architectural intégrant dans sa conception ce type d'installation (ou matériaux) pourrait être admis à condition de recevoir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

En dehors de ce périmètre, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être inclus à la toiture ou à la construction.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

■ Clôtures

Hors secteurs concernés par un aléa fort ou marqué de ruissellement, les clôtures devront être constituées :

- soit sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou de teinte rouille, doublée d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'un mur plein en pierres non jointées ou maçonnées et enduites avec des matériaux traditionnels.

Dans les secteurs concernés par un aléa fort ou marqué de ruissellement, les clôtures seront obligatoirement constituées sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou de teinte rouille, doublée d'une haie d'essences locales variées pour conserver la transparence hydraulique.

Les clôtures doivent être implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres de la limite du domaine public ou des berges le long des canaux d'irrigation ou des cours d'eau.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures de type PVC sont interdites.

Les brise-vent et brise-vue sont tolérés à condition d'être d'aspect naturel.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.





■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive et économe en énergie.

Article 12 – Stationnement

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

Une surface moyenne de 25 m² par place, dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

■ Construction à usage d'habitation

Il est exigé l'aménagement :

• dans le cas d'opérations d'ensemble :

- 2 places de stationnement par logement dont 1 aire de stationnement privative non close pouvant recevoir 1 véhicule ;
- 1 place de stationnement visiteur pour 2 logements ;
- 1 emplacement vélo par logement dans un espace sécurisé, commun ou individuel.

• hors opérations d'ensemble :

- 1 place de stationnement pour les logements strictement inférieurs à 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de 50 m² à 120m² de surface de plancher ;
- 3 places de stationnement pour les logements au-delà de 120m² de surface de plancher.

■ Autres vocations

Equipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

Artisanat : 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée.

■ Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars, deux roues et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

Article 13 – Espaces libres et plantations

■ Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone et pour chaque parcelle, au minimum 40 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre (surface végétalisée). Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4 de la zone et détaillés dans l'article 9 des dispositions générales (page 12).

■ Règle qualitative

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les canaux existants, ainsi que leur ripisylve, doivent être préservés.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les haies monospécifiques sont interdites.

■ Dispositions particulières

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : arbres de haute tige pour l'ombrage et massifs arbustifs d'accompagnement.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités ou aménagés.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Se référer au cahier de prescriptions du PLU en tome 6 donnant des recommandations pour la réalisation de constructions durables (bioclimatisme, isolation, énergies renouvelables...).

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra prévoir les aménagements et dispositifs nécessaires au raccordement au réseau de fibre optique (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ZONE
UE

« La zone **UE** correspond à une zone destinée à recevoir des activités tertiaires, artisanales et commerciales. Elle se compose de deux sous-secteurs UEa et UEb :

- Sous-secteur UEa : zones d'activité existantes du quartier Bel-Air et des Piboules destinées à recevoir des entreprises artisanales, commerciales, de bureaux et de services.
- Sous-secteur UEb : parc d'activités Bel Air destiné à recevoir des entreprises artisanales, de bureaux et de services.

La zone UE est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- **Sismique,**
- **Retrait et gonflement des argiles (aléa faible),**
 - ➔ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8.
- **Inondation.**

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées aux activités hôtelières,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- la pratique du camping ou du caravaning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le sous-secteur UEa, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les activités commerciales excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone et du sous-secteur UEa,
- les constructions à usage d'habitation excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone et du sous-secteur UEa.

Dans le sous-secteur UEb, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les activités commerciales,
- les constructions à usage d'habitation excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone et du sous-secteur UEb.

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

Dans l'ensemble de la zone UE, sont autorisées sous conditions :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants.

Dans le sous-secteur UEa, sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination d'activités commerciales sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 500 m².
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale sans dépasser 120 m² de surface de plancher après extension et :
 - lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements ;
 - lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité.
- les annexes des constructions principales à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, excepté les piscines, sans que la surface de plancher et/ou emprise au sol cumulée des annexes existantes et des annexes supplémentaires ne dépasse 30m².

Dans le sous-secteur UEb, sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation dans la limite de 1 logement par établissement implanté dans la zone et/ou par lot (la plus restrictive des deux conditions étant appliquées) à conditions que :
 - les logements soient destinés aux personnes dont la présence constante permet d'assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - la surface de plancher du logement ne soit pas être supérieure à la moitié de la surface de plancher du bâtiment d'activité, sans pouvoir excéder 120 m²,
 - le logement soit intégré au bâtiment d'activité et que l'ensemble présente une homogénéité esthétique (forme architecturale et nature des matériaux d'enveloppe)

La zone UE étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

→ Se référer au plan de zonage ainsi qu'aux dispositions générales, article 9



Section II – Conditions de l'occupation du sol

**ZONE
UE**

Article 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les parcelles doivent avoir un accès unique pour l'activité et le logement de gestion/gardiennage associé s'il y en a un.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour le parc d'activités Bel-Air (sous-secteur UEb), l'accès doit s'effectuer par la voie interne de la zone qui assure un accès sécurisé sur la RD2 via un giratoire.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

■ Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.



Toutes les eaux et matières résiduelles des activités doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes aux dispositions des instructions et réglementations en vigueur. Notamment tout constructeur ne pourra en aucun cas raccorder sur son réseau d'évacuation des eaux usées les fosses de récupération d'huiles et d'hydrocarbures ou tout dispositif de recueillement d'eaux chargées de produits industriels (solvants, acides, sels, etc....).

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Dans le sous-secteur UEa :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence ou insuffisance de ce réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de rétention/infiltration adaptés à l'opération et à la nature du sol, en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, et toute concentration.

→ **Se référer à l'article 9 des dispositions générales pour connaître les règles de compensation de nouvelle imperméabilisation (page 12).**

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les rejets d'eaux pluviales dans les canaux d'irrigation sont interdits pour toute nouvelle construction.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et servir à l'arrosage des plantations.

Dans le cas d'activités classées ou présentant des risques de pollution des eaux de surface ou réalisant une surface de stationnement supérieure à 500 m², des prétraitements devront répondre aux exigences de la police des eaux.

Dans le sous-secteur UEb :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Avant le rejet dans le réseau collecteur, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans un bassin d'infiltration d'une capacité de 80 litres/m² de surface imperméabilisée (la surface imperméabilisée comprenant les bâtiments, les voiries et tous traitements de surface ou ouvrages autres que la pleine terre) qui sera muni d'une surverse vers le réseau collecteur. Ce bassin recevra les eaux de toiture et de voirie.

Dans le cas d'une activité à pollution spécifique, un dispositif de traitement adapté devra être réalisé en amont du bassin.

■ Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA).

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- en respectant un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD2 ;
- en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

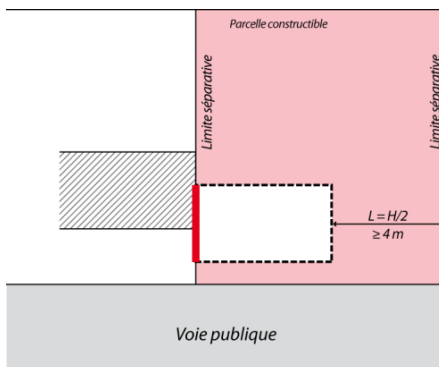
Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges le long des canaux d'irrigation ou des cours d'eau.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

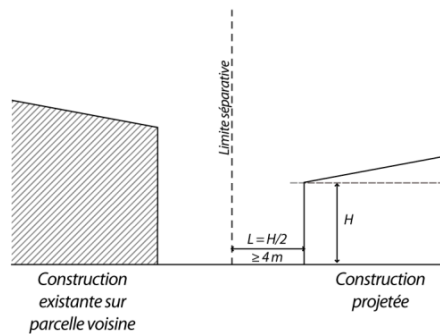
■ Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une des limites séparatives latérales en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative opposée (cas 1). Cette implantation sera autorisée à condition de prendre les mesures nécessaires de sécurité pour éviter la propagation des incendies et de réaliser un projet architectural en harmonie et dans les proportions avec les constructions voisines.

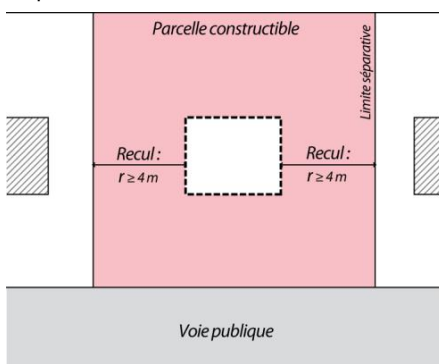


CAS 1

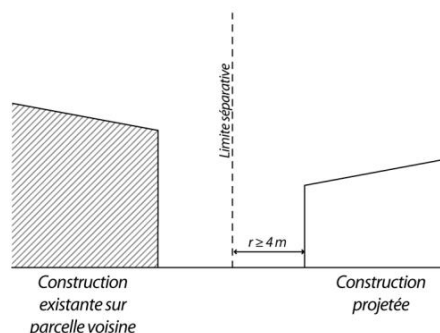


CAS 1

- Soit en respectant un recul minimal de 4 mètres de chacune des limites séparatives (cas 2).



CAS 2



CAS 2





■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% du terrain.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans le cas de constructions à usage d'habitation,

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou acrotère (H1) et 8,5 mètres au faîtage (H2).

Les annexes à l'habitation ne pourront excéder une hauteur au faîtage (H3) égale à :

- 3,5 mètres dans le cas d'une construction de plain-pied,
- la moitié de la hauteur au faîtage de l'habitation dans le cas d'une construction à étage, soit $H_3 \leq H_2/2$.

Pour toute autre construction, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues.

Article 11 – Aspect extérieur

- ➔ Pour l'ensemble de la zone, le cahier de prescriptions paysagères du PNR du Luberon établi pour les alentours de la RD2 est applicable. Le document est disponible dans le cahier de prescriptions du PLU en tome 6.
- ➔ Pour le sous-secteur UEb (parc d'activités de Bel-Air), le cahier de prescriptions architecturales et paysagères établi dans le cadre du règlement du lotissement est applicable. Les recommandations, restrictions et obligations propres à ce sous-secteur sont disponibles dans le cahier de prescriptions du PLU en tome 6.

■ Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.



■ Façades

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades. Il sera fait usage de formes simples, et de matériaux et de teintes se rapprochant au plus près des teintes et textures rencontrés dans la nature ou les cultures environnantes.

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

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

Tout pastiche d'architecture traditionnelle est strictement interdit (y compris les balustres, colonnades, etc.). Il sera au contraire recherché un minimalisme élégant, pouvant recourir à des matériaux traditionnels, mais employés dans un style formel adapté à la taille des bâtiments à réaliser.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ils ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons et devront être intégrés à la construction ou dissimulés derrière un dispositif architectural, de type grilles métalliques.

Les équipements techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public (pompes à chaleur, groupe de production de froid, compresseurs, ventilation industrielle, etc.).

■ Matériaux

Les couleurs primaires ou criardes, le noir, et le blanc seront interdits pour les enduits, parement, bardages, vêtements et végétaux des façades, pour les couvertures et les fermetures de baies.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

Les imitations de matériaux de type faux pans de bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales, fermetures de baies et bardages en PVC sont à proscrire.

Les plaques ondulées de toiture de type Eternit sont interdites.

■ Couverture et toiture

Compte-tenu du volume prévisible des constructions sur cette zone principalement destiné à des activités artisanales et tertiaires, on préférera les toitures plates plutôt qu'en pente.

Les bâtiments ou groupes de bâtiments de volume réduit pourront recevoir une couverture à pentes en tuiles. En revanche, les bâtiments plus volumineux et non couverts par une toiture terrasse devront être pourvus d'acrotères masquant totalement les pentes de la toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être inclus à la toiture.

■ Clôtures

Hors secteurs concernés par un aléa inondation par débordement de cours d'eau, les clôtures devront être constituées :

- soit sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou anthracite, doublé d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60m maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive.

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement, les murs pleins maçonnés et enduits avec des matériaux traditionnels, d'un aspect harmonieux avec les façades des bâtiments existants sur la propriété, pourront être autorisés.

Dans les secteurs concernés par un aléa inondation par débordement de cours d'eau, les clôtures seront obligatoirement constituées sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou anthracite, doublé d'une haie d'essences locales variées pour conserver la transparence hydraulique.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres de la limite du domaine public ou des berges le long des canaux d'irrigation ou des cours d'eau.

Les clôtures de type PVC sont interdites.

Les portails d'entrée seront proportionnés à la clôture, traités d'une façon cohérente avec celle-ci en reprenant la teinte et la maille. Les coffrets éventuels (EDF, TELECOM, EAU...) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.



Dans le sous-secteur UEb, les clôtures seront constituées :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 0,20 m en maçonnerie pleine enduite de teinte gris clair du même type que le reste de la construction et surmonté d'un grillage d'une hauteur de 0,20 m. La hauteur totale sera de 1.60 m,

- d'une haie vive dont les caractéristiques différeront en fonction de sa localisation et donc de sa fonction (voir cahier de prescriptions en tome 6 du PLU).

■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive et économe en énergie. Ils seront de forme contemporaine, minimaliste et non de style traditionnel, et de teinte gris clair.

Article 12 – Stationnement

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

Une surface moyenne de 25 m² par place, dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

■ Artisanat et bureaux

1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée.

■ Commerces

1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places.

■ Industrie et entrepôts

1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créée.

■ Construction à usage d'habitation

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée sans pouvoir être inférieur à 1 place par logement.

■ Equipement public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

■ Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars, deux roues et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.



Article 13 – Espaces libres et plantations

- ➔ Pour l'ensemble de la zone, le cahier de prescriptions paysagères du PNR du Luberon établi pour les alentours de la RD2 est applicable. Le document est disponible dans le cahier de prescriptions du PLU en tome 6.
- ➔ Pour le sous-secteur UEb (parc d'activités de Bel-Air), le cahier de prescriptions architecturales et paysagères établi dans le cadre du règlement du lotissement est applicable. Les recommandations, restrictions et obligations propres à ce sous-secteur sont disponibles dans le cahier de prescriptions du PLU en tome 6.

■ Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone et pour chaque parcelle, au minimum 20 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre (surface végétalisée). Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4 de la zone et détaillés dans l'article 9 des dispositions générales (page 12).

■ Règle qualitative

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les canaux existants, ainsi que leur ripisylve, doivent être préservés.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et si possible plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- ➔ Se référer au cahier de prescriptions du PLU en tome 6 donnant des recommandations pour la réalisation de constructions durables (bioclimatisme, isolation, énergies renouvelables...).

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra prévoir les aménagements et dispositifs nécessaires au raccordement au réseau de fibre optique (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

3

TITRE 3 : Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

Dispositions applicables à la zone 1AUE	69
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	69
Section II – Conditions de l’occupation du sol	70
Dispositions applicables à la zone 1AU	76
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	76
Section II - Conditions de l’occupation du sol	77
Dispositions applicables à la zone 2AU	85
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	85
Section II - Conditions de l’occupation du sol	86

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

ZONE
1AUE

« La zone **1AUE** correspond à un secteur d'extension du parc d'activités Bel Air à moyen terme. Son urbanisation est soumise à une compatibilité avec l'OAP n° 3 ».

La zone 1AUE est, en tout ou partie, concernée par les risques :

- **Sismique,**
- **Retrait et gonflement des argiles.**
→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les règles applicables à la zone 1AUE s'apprécient au lot et non à l'ensemble du projet.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone 1AUE les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées aux activités hôtelières,
- les constructions à usage d'habitation excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- les activités commerciales,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- les piscines,
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation dans la limite de 1 logement par établissement implanté dans la zone et/ou par lot (la plus restrictive des deux conditions étant appliquées) à conditions que :
 - les logements soient destinés aux personnes dont la présence constante permet d'assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
 - la surface de plancher du logement ne soit pas être supérieure à la moitié de la surface de plancher du bâtiment d'activité, sans pouvoir excéder 120 m²,
 - le logement soit intégré au bâtiment d'activité et que l'ensemble présente une homogénéité esthétique (forme architecturale et nature des matériaux d'enveloppe)
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants.

L'aménagement de la zone est conditionnée à la compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3.

**ZONE
1 AUE**

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les parcelles doivent avoir un accès unique pour l'activité et le logement de gestion/gardiennage associé s'il y en a un.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

■ Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Toutes les eaux et matières résiduelles des activités doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes aux dispositions des instructions et réglementations en vigueur. Notamment tout constructeur ne pourra en aucun cas raccorder sur son réseau d'évacuation des eaux usées les fosses de récupération d'huiles et d'hydrocarbures ou tout dispositif de recueillement d'eaux chargées de produits industriels (solvants, acides, sels, etc...).

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les rejets d'eaux pluviales dans les canaux d'irrigation sont interdits pour toute nouvelle construction.

Les eaux de toiture pourront être recueillies et servir à l'arrosage des plantations.

Dans le cas d'activités classées ou présentant des risques de pollution des eaux de surface ou réalisant une surface de stationnement supérieure à 500 m², des prétraitements devront répondre aux exigences de la police des eaux.

■ Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA).

Selon le risque incendie des bâtiments, une étude complémentaire devra être menée afin de déterminer les besoins en eau supplémentaires.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.



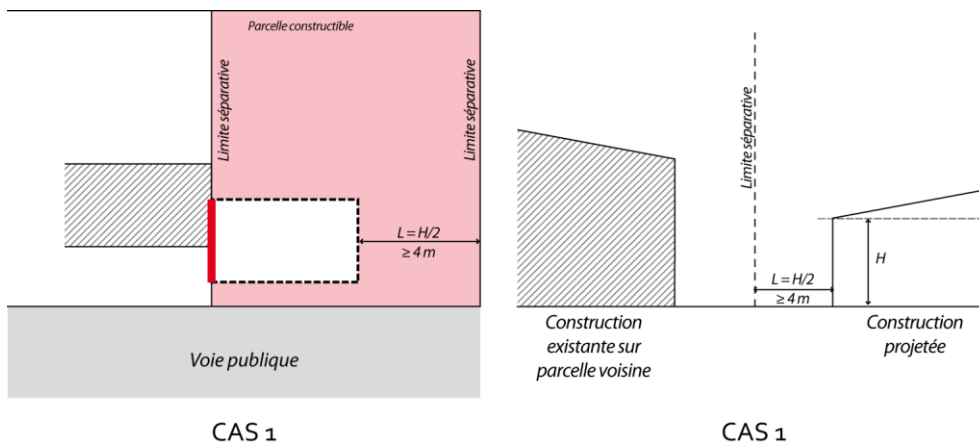


Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

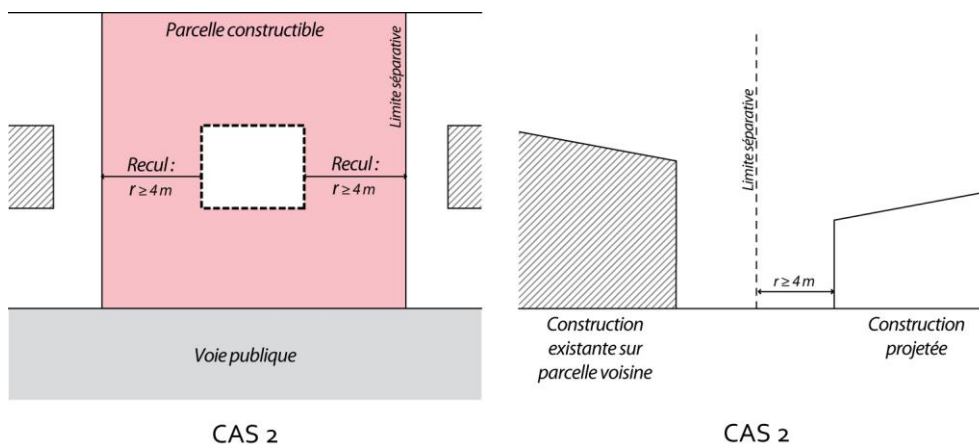
■ Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une des limites séparatives latérales en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative opposée (cas 1). Cette implantation sera autorisée à condition de prendre les mesures nécessaires de sécurité pour éviter la propagation des incendies et de réaliser un projet architectural en harmonie et dans les proportions avec les constructions voisines.



- Soit en respectant un recul minimal de 4 mètres de chacune des limites séparatives (cas 2).



■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

**ZONE
1AUE**

Article 9 – Emprise au sol

Dans le cas de constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Pour toute autre construction, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% du terrain.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans le cas de constructions à usage d'habitation,

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou acrotère (H₁) et 8,5 mètres au faîtage (H₂).

Les annexes à l'habitation ne pourront excéder une hauteur au faîtage (H₃) égale à :

- 3,5 mètres dans le cas d'une construction de plain-pied,
- la moitié de la hauteur au faîtage de l'habitation dans le cas d'une construction à étage, soit $H_3 \leq H_2/2$.

Pour toute autre construction, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues.

Article 11 – Aspect extérieur

- ➔ Pour cette zone d'extension du parc d'activités de Bel-Air, le cahier de prescriptions architecturales et paysagères établi dans le cadre du règlement du lotissement est applicable. Les recommandations, restrictions et obligations propres à ce sous-secteur sont disponibles dans le cahier de prescriptions du PLU en tome 6.

■ Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

■ Façades

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

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

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ils ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons et devront être intégrés à la construction ou dissimulés derrière un dispositif architectural, de type grilles métalliques.



■ Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

Les imitations de matériaux de type faux pans de bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

■ Couverture et toiture

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être inclus à la toiture.

■ Clôtures

Les clôtures devront être constituées :

- soit sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou anthracite, doublé d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60m maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive.

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement, les murs pleins maçonnés et enduits avec des matériaux traditionnels, d'un aspect harmonieux avec les façades des bâtiments existants sur la propriété, pourront être autorisés.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres de la limite du domaine public ou des berges le long des canaux d'irrigation ou des cours d'eau.

Les clôtures de type PVC sont interdites.

Les portails d'entrée seront proportionnés à la clôture, traités d'une façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, TELECOM, EAU...) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive et économe en énergie.

Article 12 –Stationnement

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

Une surface moyenne de 25 m² par place, dégagement y compris, doit être prévue. Les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

■ Artisanat et bureaux

1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher créée.

■ Commerces

1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher créée avec un minimum de 2 places.

■ Industrie et entrepôts

1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher créée.

■ Construction à usage d'habitation

1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée sans pouvoir être inférieur à 1 place par logement.

- **Équipement public ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

- **Dispositions particulières**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars, deux roues et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.



Article 13 – Espaces libres et plantations

→ Pour cette zone d'extension du parc d'activités de Bel-Air, le cahier de prescriptions architecturales et paysagères établi dans le cadre du règlement du lotissement est applicable. Les recommandations, restrictions et obligations propres à ce sous-secteur sont disponibles dans le cahier de prescriptions du PLU en tome 6.

- **Règle quantitative**

Sur l'ensemble de la zone et pour chaque parcelle, au minimum 20 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre (surface végétalisée). Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestions des eaux pluviales mentionnés à l'article 4 de la zone.

- **Règle qualitative**

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les canaux existants, ainsi que leur ripisylve, doivent être préservés.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra prévoir les aménagements et dispositifs nécessaires au raccordement au réseau de fibre optique (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE
1AU

« La zone **1AU** correspond à des zones à urbaniser à court terme dont l'urbanisation est soumise à une compatibilité avec les OAP n° 1 (Moulin - sous-secteur 1AUa) et n°2 (chemin des Mulets - sous-secteur 1AUb).

- *Sous-secteur 1AUa : zone du Moulin destinée à accueillir des constructions à vocation de logement et des commerces en rez-de-chaussée, avec une densité imposée et sous forme d'opération d'ensemble.*
- *Sous-secteur 1AUb : zone du chemin des Mulets destinée à accueillir des constructions à vocation de logement, avec une densité imposée et sous forme d'opération d'ensemble. Ce secteur correspond à la première phase de l'Orientat*ion d'Aménagement et de Programmation n°2.

La zone 1AU est, en tout ou partie, concernée par les risques :

- **Sismique,**
- **Retrait et gonflement des argiles (aléa faible),**
→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8.
- **Inondation** (ruissellement).

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les règles applicables à la zone 1AU s'apprécient au lot et non à l'ensemble du projet.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées aux activités hôtelières,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE),
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de matériaux et matériels,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone.

Dans le sous-secteur 1AUa (Moulin), en plus des occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus, sont interdites :

- les constructions destinées aux activités de bureau excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone,
- les constructions destinées aux activités commerciales excepté celles mentionnées à l'article 2 de la zone.

ZONE
1AU

Dans le sous-secteur **1AUb (chemin des Mulets)**, en plus des occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus, sont également interdites :

- les constructions destinées aux activités de bureau,
- les constructions destinées aux activités commerciales.

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

Dans l'ensemble de la zone **1AU**, l'aménagement est conditionnée à la compatibilité avec les principes édictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur chacun des deux sous-secteurs.

Pour chacun des deux sous-secteurs, l'aménagement devra être réalisé sous forme d'une seule opération d'ensemble à vocation principale d'habitat.

Tout programme de construction à usage d'habitation d'au moins 20 logements devra comporter au minimum 10% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

La zone **1AU** étant concernée par le risque inondation, les règles de constructibilité inhérentes à ce risque s'appliquent.

→ Se référer au plan de zonage ainsi qu'aux dispositions générales, article 9.

Dans le sous-secteur **1AUa (Moulin)**, sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination de bureaux sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 100m²,
- les constructions destinées aux activités commerciales sous réserve d'une surface de plancher inférieure à 200m².

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

■ Accès

Dans l'ensemble de la zone **1AU** :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par terrain.

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la zone selon les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 et 2.

Dans le sous-secteur **1AUb (chemin des Mulets)** :

En bordure des voies, si la construction n'est pas implantée à l'alignement, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.



■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

■ Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

■ Assainissement - Eaux pluviales

L'infiltration des eaux de pluies dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée (nature des sols -en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées avant rejet au réseau.

→ Se référer à l'article 9 des dispositions générales pour connaître les règles de compensation de nouvelle imperméabilisation (page 12).

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite.

Les rejets d'eaux pluviales dans les canaux d'irrigation sont interdits pour toute nouvelle construction.

■ Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;

- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA).

- Collecte des ordures ménagères

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux-poubelles fermés suffisamment dimensionnés.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

- Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

- Dispositions particulières

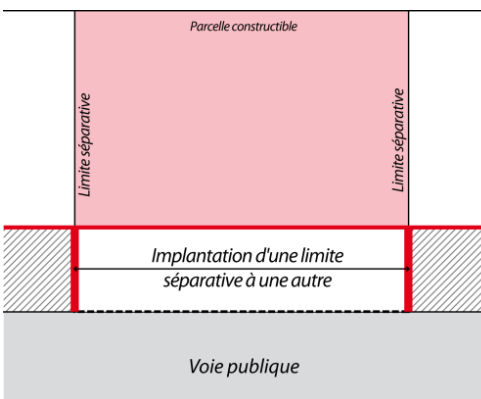
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

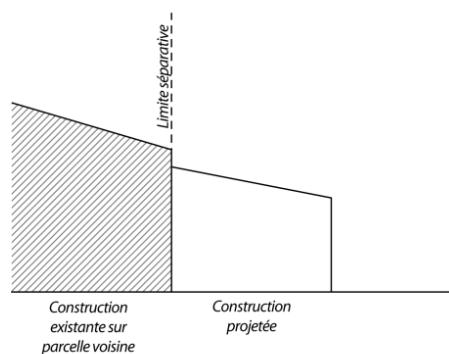
- Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre (cas 1) ;



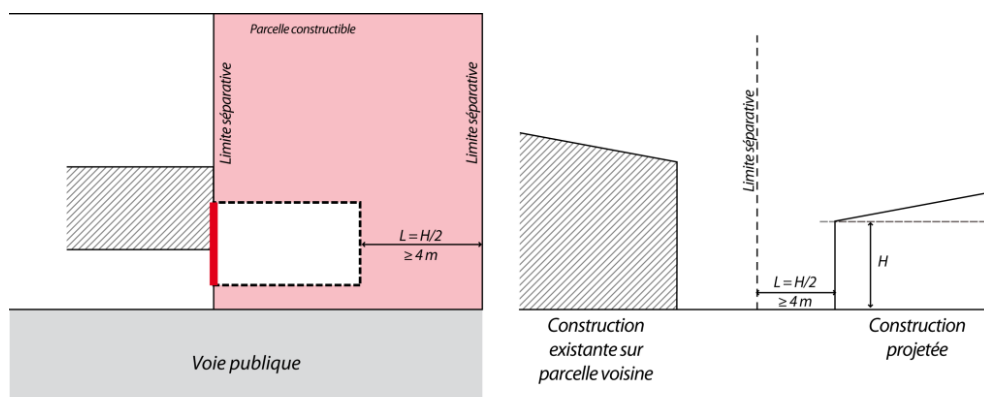
CAS 1



CAS 1

- Soit sur une des limites séparatives latérales en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative opposée (cas 2).





CAS 2

CAS 2

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1m des limites séparatives.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 – Emprise au sol

■ Dispositions générales

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

■ Dispositions particulières

En cas d'aléa ruissellement marqué, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Dans le sous-secteur 1AUa, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou acrotère (H1) et 10,5 mètres au faîtage (H2).

Dans le sous-secteur 1AUB, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou acrotère (H1) et 8,5 mètres au faîtage (H2).

Dans l'ensemble de la zone AU, les annexes à l'habitation ne pourront excéder une hauteur au faîtage (H3) égale à :

- 3,5 mètres dans le cas d'une construction de plain-pied,
- la moitié de la hauteur au faîtage de l'habitation dans le cas d'une construction à étage, soit $H_3 \leq H_2/2$.

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

■ Adaptation au terrain et orientation

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

■ Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, ...), et adopter une écriture architecturale qui s'inscrit harmonieusement dans la morphologie du contexte bâti, sans pour autant écarter la possibilité de créations contemporaines.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre du Code de l'Urbanisme (éléments bâtis patrimoniaux, espaces verts à protéger, etc.) doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

■ Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les couleurs blanches et vives sont interdites. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin.

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ils ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons et devront être intégrés à la construction.





■ Ouvertures

Les ouvertures doivent être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales.

■ Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

Les imitations de matériaux de type faux pans de bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les constructions annexes doivent être en matériau de type pierres, ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

En cas de création de nouvelles portes de garages, ces dernières doivent s'inscrire dans le respect de la composition de la façade existante. La couleur des matériaux devra respecter l'harmonie générale du bâtiment.

■ Couverture et toiture

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées :

- dans le prolongement de toitures existantes ;
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de terrasse en toiture dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% d'un pan de toiture.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de toitures-terrasses.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche.

Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être inclus à la toiture ou à la construction.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

■ Clôtures

Dans le sous-secteur 1AUb, les clôtures devront être constituées :

- soit sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou de teinte rouille, doublée d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'un mur en maçonnerie pleine (hauteur 60 cm) enduite du même type que le reste de la construction, surmonté d'un grillage,
- soit d'un mur plein en pierres non jointées ou maçonnées et enduites avec des matériaux traditionnels.

Dans le sous-secteur 1AUa concerné par un aléa marqué de ruissellement, les clôtures seront obligatoirement constituées sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou de teinte rouille, doublée d'une haie d'essences locales variées pour conserver la transparence hydraulique.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures de type PVC sont interdites.

Les brise-vent et brise-vue sont tolérés à condition d'être d'aspect naturel.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive et économe en énergie.

Article 12 –Stationnement

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisées sur chacune des deux zones localisent les espaces de stationnement.

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est le suivant.

■ Construction à usage d'habitation

Il est exigé l'aménagement :

- dans le cas d'opérations d'ensemble :
 - 1 place de stationnement véhicules par logement locatif social (LLS) ;
 - 2 places de stationnement véhicules par logement (hors LLS), dont 1 aire de stationnement privative non close pouvant recevoir 1 véhicule ;
 - 1 place de stationnement véhicules visiteur par tranche de 2 logements dans le cas d'opération d'ensemble ;
 - 1 emplacement vélo par logement dans un espace sécurisé, commun ou individuel.

■ Equipements

Le nombre de places de stationnement à créer pour les véhicules et les vélos devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

■ Commerces et bureaux dans le sous-secteur 1AUa (Moulin)

Il est exigé l'aménagement pour les commerces et bureaux :

- d'une place pour véhicules par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée,
- d'un emplacement vélo par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher créée, dans un espace commun sécurisé.

■ Dimensions des places

Une surface moyenne de 25 m², dégagement y compris, doit être prévue pour les véhicules, les places ont une largeur minimale de 2,30 mètres.

Pour les cycles, une surface de 1m²/place de vélo doit être prévue.

■ Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.



Article 13 – Espaces libres et plantations

■ Règle quantitative

Sur l'ensemble de chacune des deux zones, 30 % de la surface totale de l'opération d'aménagement sera traitée en pleine terre (surface végétalisée). Cette surface pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4 de la zone et détaillés dans l'article 9 des dispositions générales (page 12).

■ Règle qualitative

Les éléments caractéristiques du paysage (haies, murs de pierre...) doivent être conservés s'ils peuvent s'intégrer aux aménagements.

Les canaux et filioles existants, ainsi que leur ripisylve, doivent être préservés.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

■ Dispositions particulières

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités ou aménagés.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

La part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves, hors chauffage, devra représenter à minima 20%.

- Se référer au cahier de prescriptions du PLU en tome 6 donnant des recommandations pour la réalisation de constructions durables (bioclimatisme, isolation, énergies renouvelables...).

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra prévoir les aménagements et dispositifs nécessaires au raccordement au réseau de fibre optique (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ZONE
2AU

« La zone **2AU** correspond à une zone à urbaniser à moyen/long terme, à vocation d'habitat. Son urbanisation est soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble et à une modification/révision du PLU ; ce secteur correspond à la seconde phase de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 (chemin des Mulets). »

La zone 2AU est, en tout ou partie, concernée par les risques :

- **Sismique,**
- **Retrait et gonflement des argiles (aléa faible).**
→ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8.
- **Inondation (ruissellement).**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les règles applicables à la zone 2AU s'apprécient au lot et non à l'ensemble du projet.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions destinées au bureau,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées aux activités hôtelières,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE),
- la pratique du camping ou du caravanning ou le stationnement de caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les abris en structure légère, transportables ou démontables, quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de matériaux et matériels,
- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une constructions ou installation autorisée dans la zone.

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

Néant.



Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

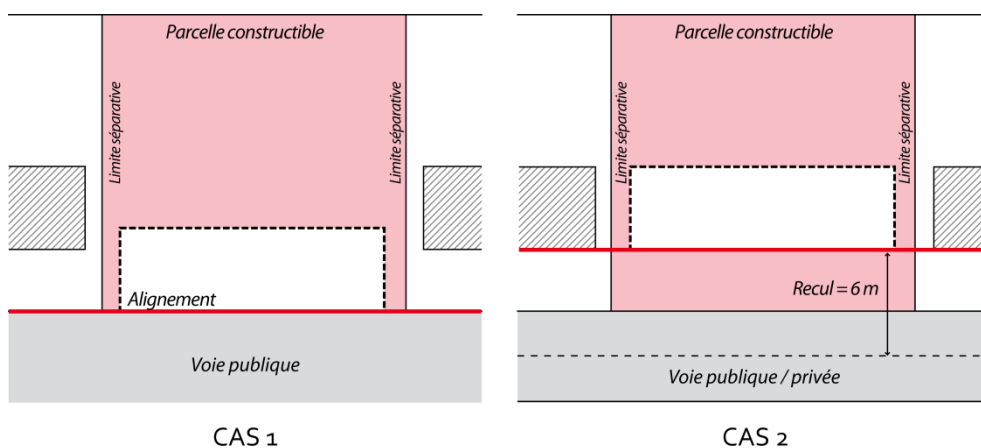
Non réglementé.

Article 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques (cas 1),
- soit en respectant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques (cas 2).



■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

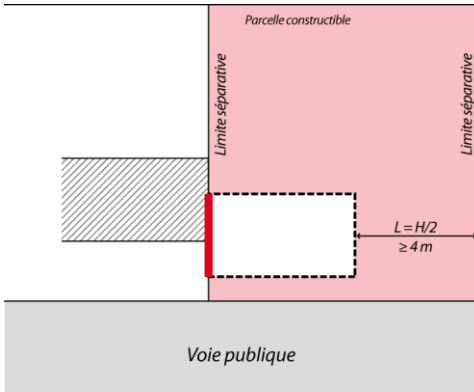


Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

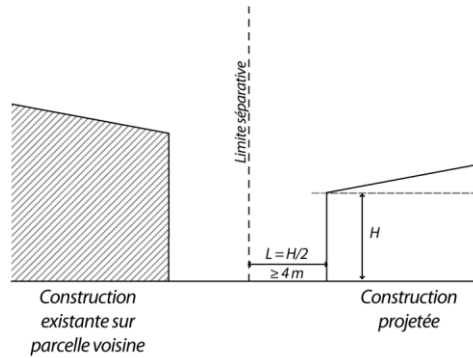
■ Dispositions générales

Les constructions (y compris les annexes) doivent s’implanter :

- Soit sur une des limites séparatives latérales en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l’égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative opposée (cas 1) ;

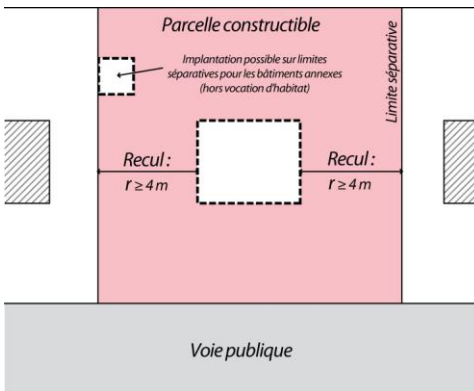


CAS 1

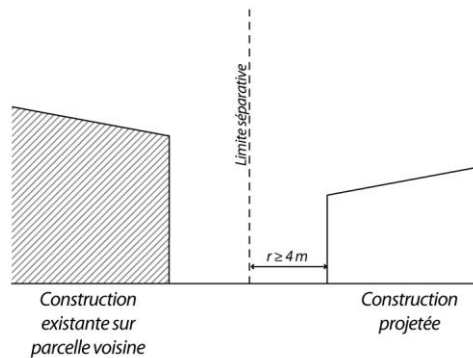


CAS 1

- Soit en respectant un recul minimal de 4 mètres de chacune des limites séparatives (cas 2).



CAS 2



CAS 2

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1m des limites séparatives.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 – Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 12 – Stationnement

Non réglementé

Article 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



4

TITRE 4 : Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)

Dispositions applicables à la zone A	90
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	90
Section II – Conditions de l’occupation du sol	92

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A



« La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est composée d'un sous-secteur :

- Zone Ah: Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à l'ancien relais de poste. L'objectif est de permettre l'extension du bâtiment existant dans le cas de son changement de destination vers une activité hôtelière. »

La zone A est, en tout ou partie, concernée par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles,
 - ➔ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, article 8
- Inondation,
- Feux de forêt.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

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

- Dans la zone A

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :**
 - les bâtiments techniques (hangars, remises...) et leur extension ;
 - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation sans dépasser 60m² de surface de plancher ;
 - les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole. Le logement ne devra pas dépasser 150 m² de surface de plancher (existant + extension), et devra être implanté en continuité du siège de l'exploitation ou à moins de 50 mètres.

Sous réserve que leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrée, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :



- lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation.
- pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.
- **La diversification de l'exploitation agricole** sous forme d'hébergement touristique (gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes, fermes auberge, fermes équestres, fermes pédagogiques ou d'accueil) sous réserve :
 - d'être réalisé dans les volumes des bâtiments à vocation d'habitat existants à la date d'approbation du PLU, sans engendrer la création de nouveaux bâtiments.
 - que l'activité d'hébergement touristique ou l'activité d'accueil soit nécessaire et reste accessoire à une exploitation agricole existante,
 - que cette diversification ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole existante.
- **L'extension mesurée des habitations existantes** à la date d'approbation du PLU, et dont la surface de plancher initiale est de 70m² minimum. L'extension est limitée à 50% de la surface de plancher initiale sans dépasser 150 m² de surface de plancher après extension.
- **Les piscines et annexes des constructions principales à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - d'une surface de plancher égale au maximum à 50% de la surface de plancher de l'habitation existante, sans dépasser une surface de plancher cumulée des annexes existantes et des annexes supplémentaires de 60m²,
 - d'une implantation dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 35m maxi (piscine comprise) autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé). Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation.**
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone A étant concernée par les risques inondation et feux de forêt, les règles de constructibilité inhérentes à ces risques s'appliquent.

→ Se référer au plan de zonage ainsi qu'aux dispositions générales du présent règlement, articles 9 et 10.

■ Dans le sous-secteur Ah

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le changement de destination vers l'hébergement hôtelier des bâtiments identifiés au plan de zonage. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- L'extension mesurée des constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes, dans la limite de 50% de surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.

- Les piscines et annexes des constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes, sans dépasser une surface de plancher cumulée des annexes existantes et des annexes supplémentaires de 60m² (piscine comprise).



Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

Dans la zone A, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers.

Dans le sous-secteur Ah destiné à recevoir du public, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

■ Assainissement – Eaux usées

Dans la zone A, le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et dans le respect du zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

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

Dans le sous-secteur Ah destiné à recevoir du public, le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

→ Se référer à l'article 9 des dispositions générales pour connaître les règles de compensation de nouvelle imperméabilisation (page 12).

Les rejets d'eaux pluviales dans les canaux d'irrigation sont interdits pour toute nouvelle construction.

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA).

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 31,
- de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- de 6 mètres de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges le long des canaux d'irrigation, des cours d'eau et fossés, sauf pour le canal de



l'Union Luberon-Sorgues-Ventoux pour lequel un recul de 10 mètres des berges doit être respecté.

- Dispositions pour le sous-secteur Ah

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

- Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 4 mètres.

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les annexes aux constructions autorisées dans la zone, l'implantation pourra se faire en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faîtage.

- Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En présence d'éléments identifiés au titre du Code de l'Urbanisme, les constructions devront s'implanter en respectant un retrait de 2 mètres par rapport à l'axe d'implantation des alignements d'arbres.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et les piscines doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 35m maxi (piscine comprise) autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé). Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article 9 – Emprise au sol

- Dispositions générales

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 250m². Les extensions des habitations existantes sont autorisées dans la limite de 50 % au maximum de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250m² (existant + extension).

Les annexes sont autorisées jusqu'à 40m² (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à 60m² (toutes annexes confondues, piscines comprises).

Non règlementé pour les autres constructions.

- Dispositions pour le sous-secteur Ah

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% du terrain.





Article 10 – Hauteur maximale des constructions

■ Dispositions générales

La hauteur de toute construction destinée à l'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou acrotère et 8,5 mètres au faîtage.

La hauteur de toute autre construction technique liée à l'exploitation agricole ne peut excéder 7,5 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes d'habitation ne peut excéder 3,50m à l'égout de la toiture.

■ Dispositions pour le sous-secteur Ah

L'extension mesurée des constructions autorisée dans l'article 2 de la zone ne devra pas excéder la hauteur au faîtage de la construction existante.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50m à l'égout de la toiture.

■ Dispositions particulières

Ne sont pas concernés, les superstructures ponctuelles agricoles (silos, etc...) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales

En vertu de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les soubassements sont interdits.

■ Constructions à usage d'activité agricole

Les bâtiments d'activités agricoles devront permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les bardages sont autorisés. Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont proscrits.

Les dispositions relatives aux toitures des constructions ne sont pas applicables pour les bâtiments techniques liés à une exploitation agricole, hormis pour les panneaux solaires qui sont autorisés pour les bâtiments techniques également.

■ Façades

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction ou dissimulés derrière un dispositif architectural, de type grilles métalliques.

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Les linteaux d'aspect bois sont interdits.

Les teintes d'enduit seront choisies en accord avec la commune. Un ou plusieurs échantillons in situ pourront être demandés avant validation définitive.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages de type bois ou clins en bois.

■ Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

■ Couverture et toiture des habitations

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés avec une pente comprise entre 25 et 35%. D'autres conceptions de toitures pourront être admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives et les constructions environnantes.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être inclus à la toiture ou à la construction.

Les souches de toute nature doivent être enduites.

■ Clôtures

Les clôtures devront être constituées sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou rouille, doublé d'une haie d'essences locales variées. La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures de type PVC sont interdites.

Les brise-vent sont tolérés à condition d'être d'aspect naturel.

Le long des berges des canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

Les clôtures doivent être implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres de la limite du domaine public ou des berges le long des canaux d'irrigation ou des cours d'eau.

■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive et économe en énergie.

Article 12 – Stationnement

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

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

Les canaux existants doivent être conservés en l'état et leur ripisylve préservée.

Des écrans de verdure (hors haies monospécifiques) seront recommandés pour les bâtiments fonctionnels.



Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



5

TITRE 5 : Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)

Dispositions applicables à la zone N	99
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	99
Section II – Conditions de l’occupation du sol	101

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE
N

« La zone **N** correspond à des secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle se compose d'un sous-secteur **Nr** ayant pour vocation l'implantation d'un réservoir d'eau potable semi-enterré et des canalisations de raccordements au réseau de ce réservoir. »

La zone **N** est, en tout ou partie, concernée par les risques :

- **Sismique,**
- **Retrait et gonflement des argiles,**
 - ➔ Se référer aux dispositions générales du présent règlement, articles 10, 11, 12 et 13.
- **Inondation** (par ruissellement),
- **Feux de forêt.**

Dans tous les cas, les prescriptions les plus protectrices des biens et des personnes s'appliquent.

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 de la zone.

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

- Dans la zone N

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation dont la SDP initiale est de 70m² minimum. L'extension est limitée à 50% de la surface de plancher initiale, sans dépasser 150 m² de surface de plancher après extension.
- Les annexes et piscines des constructions principales à usage d'habitation existantes, sous réserve :
 - d'une surface de plancher égale au maximum à 50% de la surface de plancher de l'habitation existante, sans que la surface de plancher cumulée des annexes existantes et des annexes supplémentaires ne dépasse 60m²,
 - d'une implantation dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 35m maxi (piscine comprise) autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé). Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs

de la construction. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site.

- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et notamment ceux nécessaires à la gestion des espaces naturels, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

■ Dans le sous-secteur Nr

Sont autorisées sous conditions, les occupations de sol suivantes :

- L'implantation d'un réservoir d'eau potable semi-enterré, de ses canalisations le reliant au réseau existant et des équipements nécessaires à son entretien et à la sécurisation du réseau d'eau potable ;
- Les affouillements et exhaussements de sol pour la pose et l'entretien des réseaux.

La zone N étant concernée par les risques inondation et feux de forêt, les règles de constructibilité inhérentes à ces risques s'appliquent.

→ Se référer au plan de zonage ainsi qu'aux dispositions générales du présent règlement, articles 9 et 10.



Section II – Conditions de l'occupation du sol

ZONE
N

Article 3 – Accès et voirie

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

■ Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

■ Défense Extérieure Contre l'Incendie

L'annexe 1 du présent règlement de PLU indique, selon le type de bâtiment et par conséquent la catégorie de risque :

- Les besoins en eau ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA) et les bâtiments ;
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA).

Article 4 – Desserte par les réseaux

■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans les conditions fixées au paragraphe 13 des dispositions générales.



■ Assainissement – Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et dans le respect du zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. En l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

■ Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

En l'absence de réseau public, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

→ **Se référer à l'article 9 des dispositions générales pour connaître les règles de compensation de nouvelle imperméabilisation (page 12).**

Les rejets d'eaux pluviales dans les canaux d'irrigation sont interdits pour toute nouvelle construction.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ Dans la zone N

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal :

- de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 31,
- de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- de 6 mètres de la limite du domaine public ou du point le plus haut des berges le long des canaux d'irrigation, des cours d'eau et fossés, sauf pour le canal de l'Union Luberon-Sorgues-Ventoux pour lequel un recul de 10 mètres des berges doit être respecté.

■ Dans le sous-secteur Nr

Les constructions doivent s'implanter à un minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Dans la zone N

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 4 mètres.

Les piscines devront être implantées en respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les annexes aux constructions autorisées dans la zone, l'implantation pourra se faire en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faitage.

■ Dans la zone Nr

Les constructions devront être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

■ Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En présence d'éléments identifiés au titre du Code de l'Urbanisme et d'Espaces Boisés classés, les constructions devront s'implanter en respectant un retrait de 2 mètres par rapport à l'axe d'implantation des alignements d'arbres.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et les piscines doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 35m maxi (piscine comprise) autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé). Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site.

Article 9 – Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation, les extensions sont autorisées dans la limite 50 % au maximum de l'emprise au sol de l'habitation existante sans dépasser 250m² (existant + extension).

Les annexes sont autorisées jusqu'à 40m² (toutes annexes confondues hors piscine) et jusqu'à 60m² (toutes annexes confondues, piscines comprises).

Non règlementé pour les autres constructions.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

■ Dispositions générales

La hauteur de toute construction destinée à l'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 8,5 mètres au faitage.

La hauteur des annexes d'habitation ne peut excéder 3,50m à l'égout de la toiture.

Article 11 – Aspect extérieur

■ Dispositions générales



En vertu de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les soubassements sont interdits.

■ Façades

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants.

La recherche de qualité urbaine doit orienter le choix des matériaux employés dans la conception des façades.

Les climatiseurs ne pourront pas être installés en saillie sur les bâtiments ni même posés sur les balcons. Ils devront être intégrés à la construction ou dissimulés derrière un dispositif architectural, de type grilles métalliques.

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes.

Les linteaux d'aspect bois sont interdits.

Les teintes d'enduit seront choisies en accord avec la commune. Un ou plusieurs échantillons in situ pourront être demandés avant validation définitive.

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

■ Matériaux

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

■ Couverture et toiture des habitations

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés avec une pente comprise entre 25 et 35%. D'autres conceptions de toitures pourront être admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives et les constructions environnantes.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être inclus à la toiture ou à la construction.

Les souches de toute nature doivent être enduites.

■ Clôtures

Les clôtures devront être constituées sur toute leur hauteur d'une grille ou grillage rigide ou semi-rigide, de couleur verte ou rouille, doublé d'une haie d'essences locales variées. La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures de type PVC sont interdites.

Les brise-vent sont tolérés à condition d'être d'aspect naturel.

Le long des berges des canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

Les clôtures doivent être implantées en respectant un recul minimal de 4 mètres de la limite du domaine public ou des berges le long des canaux d'irrigation ou des cours d'eau.

■ Eclairage

Les appareils d'éclairage extérieur seront équipés de dispositifs permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant toute diffusion de la lumière vers le ciel et les mitoyens. Ces dispositifs d'éclairage devront disposer d'une technologie non agressive et économe en énergie.

Article 12 – Stationnement

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

Article 13 – Espaces libres et plantations

■ Règles qualitative

Les canaux existants ainsi que leur ripisylve doivent être préservés.

Les plantations existantes de type arbres de haute tige doivent être maintenues ou remplacées. Le recours aux essences locales est exigé.

Les nouvelles plantations devront être d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives.

■ Règles relative au risque incendie

Il est exigé, conformément aux normes de défense incendie :

- le débroussaillage dans un rayon de 50 mètres des habitations et de 10 mètres de part et d'autres des accès.
- le déboisement dans un rayon de 8 mètres des habitations.

Article 14 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



6

TITRE 6 :
Éléments préservés
au titre du code de
l'urbanisme

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « *identifier et localiser les **éléments de paysage** et identifier, localiser et délimiter les **quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Le PLU peut également, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « *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, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Art. R 421-28 :

« *Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

[...]

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.»

Les éléments suivants sont repérés sur les documents graphiques du PLU au titre du Code de l'Urbanisme :

- le patrimoine bâti d'intérêt local à protéger
- les Espaces Verts à Protéger (EVP)

Tous les éléments du patrimoine repérés au document graphique au titre du L.151-19 ou du L.151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de la réglementation suivante :

- Tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- Tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à un permis de démolir.

■ Patrimoine bâti d'intérêt local

Pour les éléments du patrimoine type murs, édicules, la préservation des caractéristiques des édifices sera recherchée lors de projet de construction ou d'aménagement, sans démolition.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.




■ Espaces Verts à Protéger (EVP)





Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés.





Les EVP doivent être préservés et, en cas de dépérissement, être remplacés par des essences similaires adaptées à la nature des sols.



Seuls les accès au sein des EVP sont autorisés.


Eléments à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

N°	Elément protégé	Photographie	Justifications	Zones	Localisation
1	La chapelle Saint Gens		<p>Patrimoine religieux :</p> <p>En contrebas du Vieux Village et à environ 500m vers l'est, la Chapelle Saint-Gens s'élève au milieu d'un écrin de verdure. Elle fut construite en 1879</p>	UB	Chemin du Luberon
2	Le château		<p>Patrimoine historique :</p> <p>La construction du château daterait de 1617. Les diverses parties du château actuel ont été construites à des dates bien différentes sur les bases de deux ou trois maisons. La plus ancienne datant du XIIème ou XIIIème siècle, a été bâtie sur l'emplacement d'une carrière, expliquant la présence d'un rocher montant jusqu'au toit. Le parc qui l'entoure a une superficie de plusieurs hectares.</p>	UA	Rue de l'Eglise
3	L'ancien relais de poste, sa cour fermée		<p>Patrimoine historique et culturel</p>	Ah	Route du Mourre Poussin
4	Les vestiges du Mur de la Peste	-	<p>Patrimoine historique et culturel :</p> <p>Vestiges du rempart édifié dans les monts de Vaucluse afin de protéger le Comtat Venaissin de la peste qui frappa Marseille et une partie de la Provence en 1720-1722.</p>	N	Dans le massif du Petit Luberon

5	Le Moulin Saint Pierre		<p>Patrimoine historique et industriel : 19^e siècle</p> <p>Moulin actif dès 1859 lors de l'ouverture du Canal de l'Isle. En 1981, la municipalité des Taillades achète le moulin au syndicat du canal, propriétaire depuis un siècle.</p>	UB	Chemin du Perusier / Avenue du Moulin
6	Le Théâtre des Carrières		<p>Patrimoine industriel/artisanal et culturel : du Moyen Age jusqu'à la fin du XIXème siècle</p> <p>Témoin de l'activité passée des Taillades, aujourd'hui, elle accueille de nombreux événements.</p>	UA	Rue des Carrières
7	La Tour de fortification		<p>Patrimoine historique : pourrait être le donjon d'un ancien château féodal se dresse sur un énorme bloc de molasse.</p>	UA	Rue de l'Eglise
8	Colonne, Oratoire		<p>Patrimoine historique et culturel</p>	A	Rue du stade

9	L'église		<p>Patrimoine religieux : 18e siècle</p> <p>L'église actuelle fut construite entre 1742 et 1760. Rénovations réalisées en 1940 et en 1982.</p>	UA	Rue de l'Eglise
10	Croix à l'église		Patrimoine religieux	UA	Rue de l'Eglise/Chem in du Mouleiron
11	Statue Le Morvelous		<p>Patrimoine historique et culturel :</p> <p>Cette sculpture en ronde-bosse qui serait vraisemblablement le fait d'un ouvrier carrier du XIVème ou XVème siècle</p>	UA	Rue de l'Eglise
12	Citerne		Patrimoine hydraulique	N	Chemin du Mouleiron

13	Oratoire		Patrimoine religieux	UB	Chemin du Perusier
14	Croix Avenue de la Michelette		Patrimoine religieux	UB	Avenue de la Michelette
15	Croix Rue du stade		Patrimoine religieux	UB	Croisement Rue du Stade / Avenue de la Michelette
16	Aiguiers		Patrimoine hydraulique	N	Vers Chemin du Mouleiron
17	Restanques		Patrimoine agro-pastoral	N	Lieu-dit Badarel

18	Dalle fossile		Patrimoine historique et culturel	N	Lieu-dit Badarel
19	Equarissage et glacière	-	Patrimoine artisanal	N	Chemin de Sainte-Guimelle
20	Carrière		Patrimoine industriel / artisanal	N	Chemin de Sainte-Guimelle
21	Cabanon		Patrimoine agricole et paysager	A	Chemin de Sainte-Guimelle
22	Croix et stèle		Patrimoine religieux	UB	Croisement Rue du Stade / Avenue de la Michelette

Eléments à protéger au titre de l'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. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

N°	Elément protégé	Photographie	Zones	Localisation
1	Parc du château		UA / N	Rue de l'Eglise
2	Parc de l'ancien relais de poste		A	Route de Mourre Poussin
3	Les abords de la chapelle Saint Gens		UB / UDb	Chemin du Luberon
4	Alignement de platanes route de Cavailon		UB	Route de Cavailon

5	Double alignement de platanes au Moulin		N	Moulin St Pierre
6	Chênes		A	Rue du stade

7

TITRE 7 :

Bâtiments pouvant
faire l'objet d'un
changement de
■ destination

Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

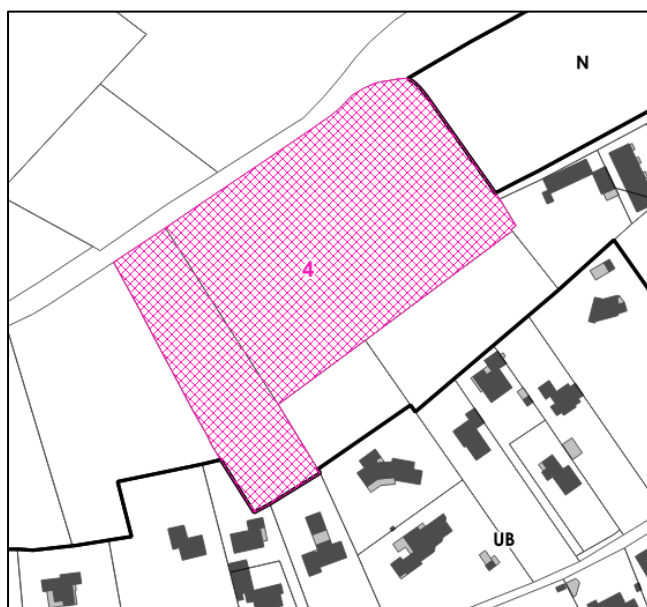
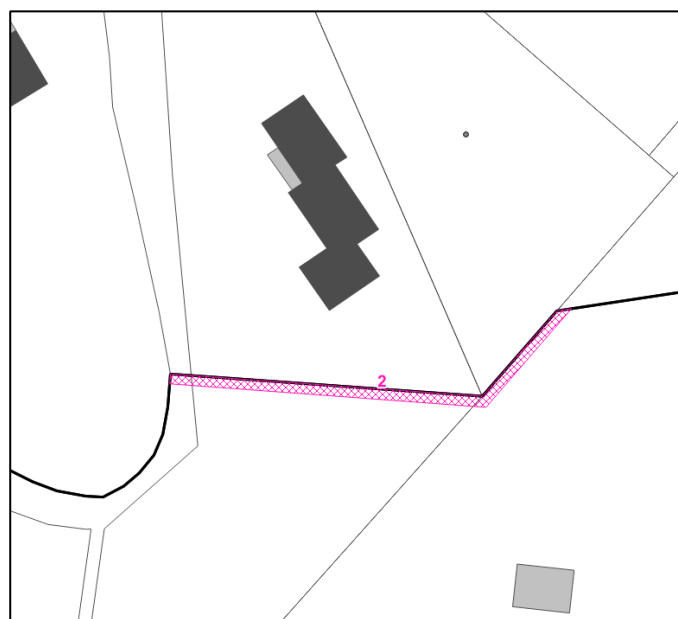
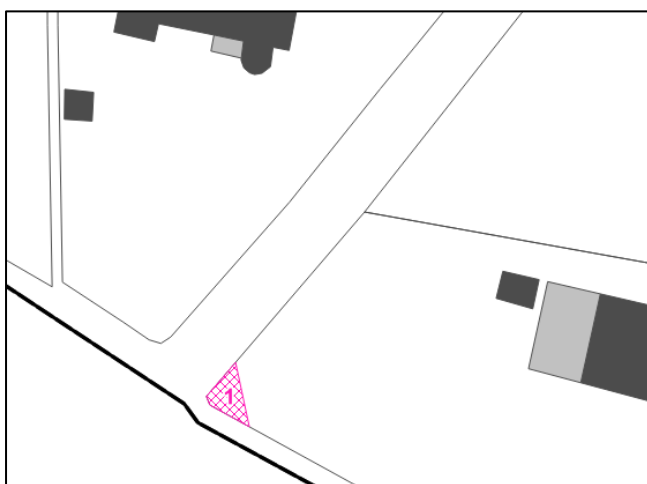
N°	Cadastre	Bâtiment identifié	Nouvelle destination
1	Parcelle 66	Ancien relais de Poste	Activités hôtelières

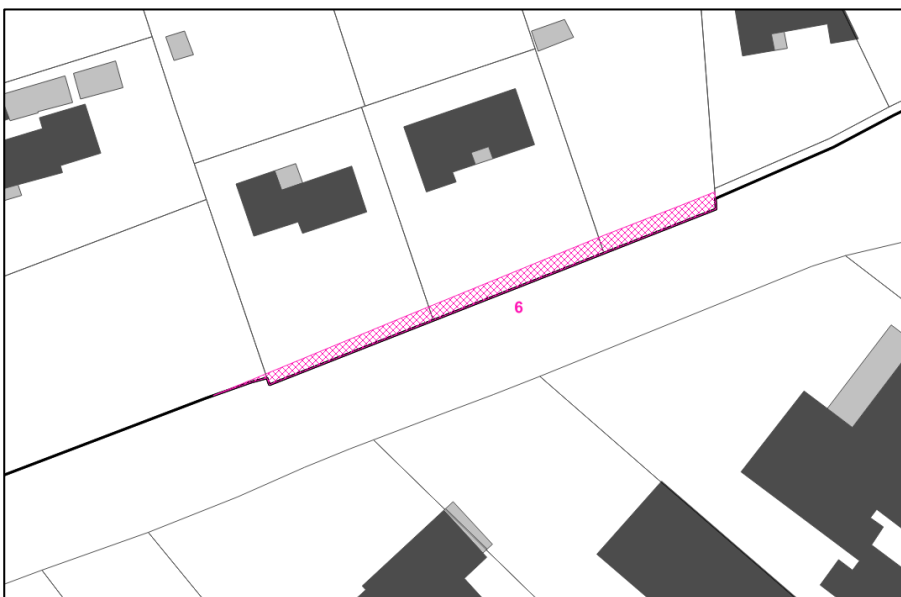
8

TITRE 8 :
Liste des
Emplacements
■ Réservés (ER)

Emplacements Réservés identifiés au PLU

N°	Cadastre	Vocation	Surface approximative (m ²)	Bénéficiaire
1	Parcelle AP 26	Aménagement d'un carrefour chemin du Puits des Gavottes et chemin des Croix Rouges	17	Commune
2	Parcelles AE 121 et 120	Création d'un cheminement piéton permettant de relier l'école et Saint-Ferréol	104	Commune
3	Parcelles AT 40-41-42-43-44-45-64-65	Elargissement de la voie communale n°2 dite chemin des Mulets	840	Commune
4	Parcelles AI 11 et AK 22	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales sur l'axe de ruissellement du cours d'eau du Négadou	16 900	Commune
5	Parcelles AS 149 et 150	Noue pluviale chemin des Croix Rouge	680	Commune
6	Parcelles AA 115, 114, 110 et 170	Cheminement piéton aux abords de la RD2	180	Département





9



TITRE 9 : Annexes au règlement

ANNEXE 1

Défense Extérieure Contre l'Incendie : Tableau récapitulatif des besoins en eau par famille de risque

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
<ul style="list-style-type: none"> - Constructions d'une surface totale de plancher $\leq 50 \text{ m}^2$ (hors construction en forêt) et : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Absence d'habitation et/ou d'animaux ▶ Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance éloignement de 8 m minimum) et/ou à un espace naturel combustible (avec application de l'obligation légale de débroussaillage) ▶ Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI 	<p>Volume minimal de 30 m^3 utilisable :</p> <p>1 PI de $30 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 1 heure ou 1 PENA de 30 m^3</p> <p>Absence de DECI possible <u>par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire</u></p>	<p>1 PI situé à moins de 400m ou 1 PENA situé à moins de 200m</p>	Risque COURANT Très Faible
<ul style="list-style-type: none"> - 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher $\leq 250 \text{ m}^2$ - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $\leq 250 \text{ m}^2$ et PBDN $< 8 \text{ m}$ - ERT d'une surface totale de plancher $\leq 250 \text{ m}^2$ et PBDN $\leq 8 \text{ m}$ - Hangar agricole largement ventilé $< 1000 \text{ m}^2$ - Parc de stationnement couvert d'une capacité < 10 véhicules - Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping ≤ 25 emplacements, non soumis à un risque FDF ou technologique 	<p>Volume minimal de 30 m^3 utilisable :</p> <p>1 PI de $30 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 1 heure ou 1 PENA de 30 m^3 uniquement pour constructions isolées (écarts) et quelle que soit l'activité</p>	<p>1 PI situé à moins de 150m (cette distance peut être portée à 200m maximum si le PI $\geq 60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 1 heure) ou 1 PENA situé à moins de 100m</p>	Risque COURANT Faible
<ul style="list-style-type: none"> - Lotissement de pavillons et zone d'habitat regroupé (hameau...) - 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher $> 250 \text{ m}^2$ - 2ème famille individuelle et 2ème famille collective (PBDN $\leq 8 \text{ m}$) - Résidence de tourisme (PBDN $\leq 8 \text{ m}$) - 5ème catégorie avec locaux à sommeil - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher comprise entre 250 m^2 et 1000 m^2 et/ou PBDN $> 8 \text{ m}$ - Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 500 \text{ m}^2$ - Type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher $\leq 1000 \text{ m}^2$ - Type EF - ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250 m^2 et 1000 m^2 et PBDN $\leq 8 \text{ m}$ - ERT d'une surface totale de plancher $< 250 \text{ m}^2$ et PBDN $> 8 \text{ m}$ - Hangar agricole largement ventilé $\geq 1000 \text{ m}^2$ - Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque) - Aire d'accueil des gens du voyage - Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 10 et 50 véhicules 	<p>Volume minimal de 120 m^3 utilisable :</p> <p>1 PI de $60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 2 heures ou 1 PENA de 120 m^3 (à titre exceptionnel et après avis du SDIS)</p>	<p>1 PI situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche) ou 1 PENA situé à moins de 100m</p>	Risque COURANT Ordinaire
<ul style="list-style-type: none"> - Camping d'une capacité > 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique 	<p>1 PI de $60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 2 heures ou 1 PI compris entre 30 et $60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 2 heures + 1 PENA de 30 m^3</p>	<p>1 PI situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - 2ème famille collective (PBDN $> 8 \text{ m}$) - 3ème famille A ou B - 4ème famille - Résidence de tourisme (PBDN $> 8 \text{ m}$) - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher $> 1000 \text{ m}^2$ - Type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe - Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 500 m^2 et 4000 m^2 <ul style="list-style-type: none"> ☛ + $90 \text{ m}^3/\text{h}$ (+$45 \text{ m}^3/\text{h}$ si EAE) par tranche de 1000 m^2 au delà de 2000 m^2 - Type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000 m^2 et 4000 m^2 <ul style="list-style-type: none"> ☛ + $60 \text{ m}^3/\text{h}$ (+$30 \text{ m}^3/\text{h}$ si EAE) par tranche de 1000 m^2 au delà de 2000 m^2 - ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250 m^2 et 1000 m^2 et PBDN $> 8 \text{ m}$ - ERT d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000 m^2 et 4000 m^2 <ul style="list-style-type: none"> ☛ activité tertiaire : +$60 \text{ m}^3/\text{h}$ (+$30 \text{ m}^3/\text{h}$ si EAE) par tranche de 1000 m^2 au-delà de 2000 m^2 ☛ autres ERT : +$90 \text{ m}^3/\text{h}$ (+$45 \text{ m}^3/\text{h}$ si EAE) par tranche de 1000 m^2 au-delà de 2000 m^2 - Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 51 et 250 véhicules - Bâtiment dans un quartier présentant des difficultés opérationnelles : <ul style="list-style-type: none"> *intra muros* historique, concentration importante de logements, habitat ancien ou délabré, accès difficile, risque de propagation élevé <p>* mur de séparation CF2h ou REI120</p>	<p>Volume minimal de 240 m^3 utilisable même si EAE :</p> <p>1 PI de $60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 2 heures + 1 PI de $60 \text{ m}^3/\text{h}$ pendant 2 heures ou 1 PENA de 120 m^3 (+ 1 ou plusieurs PI de $60 \text{ m}^3/\text{h}$, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) Réseau sous pression couvrant au moins 1/2 des besoins en eau.</p>	<p>1 PI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche)</p> <p>1 PI situé à moins de 300m (150m si PENA)</p> <p>Distance entre PEI : 300m max</p> <p>500m pour l'ensemble du dispositif</p>	Risque COURANT Important

■ Habitations ■ Etablissements recevant du public (ERP) ■ Etablissements recevant des travailleurs (ERT) ■ Autres bâtiments ou activités

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque																							
<p>- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique</p>	<p>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures + 1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 60m³ si < 50 emplacements ou 1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 120m³ si compris entre 50 et 200 emplacements ou 2 PI de 60m³/h ou 2 PENA de 120m³ si > 200 emplacements</p>	<p>1 PI situé à moins de 50m de l'entrée principale 1 PI ou 1 PENA à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné</p>	<p>Risque COURANT Important</p>																							
<p>Constructions en forêt : - Construction ou réhabilitation (avec changement d'affectation et/ou avec création de nouveaux logements) si autorisé par PLU ou PPRIF</p> <p>> aléa très fort et fort</p> <p>> aléa moyen</p>	<p>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures</p> <p>1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60 m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m³</p> <p>1 PI de 60 m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 60m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m³</p>	<p>1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m)</p> <p>1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m) ou 1 PENA situé à moins de 100m</p>																								
<p>- Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement d'affectation et sans création de nouveaux logements)</p> <p>- Zone à construire (ex ZAUP au sens du PIG)</p>	<p>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures</p> <p>Ce type de zone peut nécessiter des aménagements complémentaires (OLD, déserte, interface, PEI, ...) édictés par d'autres réglementations (notamment PLU)</p>	<p>1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m)</p>																								
<p>- IGH</p> <p>- Bâtiment d'une surface totale de plancher > 4000 m²</p> <p>Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> surface maximum des cellules 4000 m² (7000m² si EAE) sauf dispositions spécifiques ERP <input checked="" type="checkbox"/> murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade Ces murs d'héberge PF 1 h ou RE 60 minutes devront dépasser d'au moins 1 m de la couverture <input checked="" type="checkbox"/> les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique <p>- Parc de stationnement couvert d'une capacité >250 véhicules</p>	<p>Volume minimal de 360m³ utilisable suivant application de l'instruction technique « D9-84 » PI DN 150 à privilégier</p> <p>(+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)</p> <p>Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau. (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)</p>	<p>PI ou PENA situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche)</p> <p>Distance entre PEI : 300m max 500m pour l'ensemble du dispositif</p>	<p>Risque PARTICULIER</p>																							
<p>- ZAC, ZI, ZAE, etc. :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>zone de moins de 3 ha :</th> <th>zone entre 3 et 9 ha :</th> <th>zone de plus de 9 ha :</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>débit simultané </td> <td>120m³/h (2 PI de 100mm en simultané)</td> <td>180m³/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)</td> <td>300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">100m au maximum</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">200m au maximum</td> </tr> <tr> <td>PI DN100 et 150</td> <td>2 PI de 100mm au minimum dans la zone</td> <td>2 PI de 150mm au minimum dans la zone</td> <td>1 PI de 150mm tous les 500m</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="3">Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)</td> </tr> </tbody> </table>		zone de moins de 3 ha :		zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :	débit simultané	120m ³ /h (2 PI de 100mm en simultané)	180m ³ /h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m ³ /h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)		100m au maximum				200m au maximum			PI DN100 et 150	2 PI de 100mm au minimum dans la zone	2 PI de 150mm au minimum dans la zone	1 PI de 150mm tous les 500m		Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m ³)			
	zone de moins de 3 ha :	zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :																							
débit simultané	120m ³ /h (2 PI de 100mm en simultané)	180m ³ /h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m ³ /h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)																							
	100m au maximum																									
	200m au maximum																									
PI DN100 et 150	2 PI de 100mm au minimum dans la zone	2 PI de 150mm au minimum dans la zone	1 PI de 150mm tous les 500m																							
	Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m ³)																									