

# SAINT PIERRE DE VASSOLS

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



PIECE N° 4

## Plan Local d'Urbanisme

### REGLEMENT



Conçu par	Commune
Dressé par	Habitat et Développement de Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'opérations urbanisme

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

	<u>Pages</u>
<b>TITRE I - Dispositions applicables aux zones urbaines : .....</b>	<b>3</b>
CHAPITRE I - Zone <b>UA</b> .....	4
CHAPITRE II - Zone <b>UB</b> .....	11
CHAPITRE III - Zone <b>UC</b> .....	19
CHAPITRE IV - Zone <b>UD</b> .....	25
CHAPITRE V - Zone <b>UE</b> .....	32
CHAPITRE VI - Zone <b>UP</b> .....	37
CHAPITRE VII - Zone <b>UT</b> .....	42
<b>TITRE II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser :.....</b>	<b>47</b>
CHAPITRE VIII - Zone <b>1AU</b> .....	48
CHAPITRE IX - Zone <b>1AUe</b> .....	54
<b>TITRE III - Dispositions applicables aux zones agricoles :.....</b>	<b>58</b>
CHAPITRE X - Zone <b>A</b> .....	59
<b>TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles : .....</b>	<b>66</b>
CHAPITRE XI - Zone <b>N</b> .....	67
<b>TITRE IV - Dispositions applicables aux éléments de paysages identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III-2 du code de l'urbanisme : .....</b>	<b>73</b>

# TITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**CHAPITRE I**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

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

**Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;

**Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations classées, à condition :
  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;
- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UA1 et UA2 est implicitement autorisé.**

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA3 – Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de 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.

### **UA4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le secteur **UAa**, pour les constructions autorisées dans la zone, et en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs conformément aux règles sanitaires en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

#### **3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité ou de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

#### 5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

#### Article UA5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

### **Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à au moins deux mètres de la limite séparative.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

### **Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

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

### **Article UA9 – Emprise au sol**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

### **Article UA10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des faîtages doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être au plus égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UA11 – Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mise en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

**Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, qu'elles soient ou non contiguës à la construction principale.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Les toitures en « souleion » sont admises.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

**Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement villageois. Ils sont en contradiction avec la volonté de mettre en valeur et de préserver un patrimoine ancien.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les surfaces pleines devront dominer nettement et elles doivent avoir un caractère plus fermé vers le Nord.

Le recours aux pierres de taille étrangères à la région est interdit pour bâtir les chaînes d'angles des piédroits de baies ou des arrêts de murs en maçonnerie de moellons. En revanche, la pierre prétaillée locale est admise pour réaliser des bâtiments entiers ou des encadrements d'ouverture. La maçonnerie de pierre locale sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduits sont interdits.

Dans le cas d'une réalisation en moellons de pierres apparentes, l'utilisation de la pierre locale est obligatoire. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits horizontaux avec des moellons de pierre de forme et de taille irrégulières. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites au mortier.

Les mortiers destinés à enduire ou jointer les maçonneries anciennes seront coupés de sable local et de chaux aérienne ou hydraulique afin d'assurer une bonne cohésion avec les matériaux existants. Des enduits de type prêt à l'emploi pourront être utilisés dans la mesure où leur propriété mécanique est compatible avec le support d'origine et que leur matière, leur finition et leur cohésion s'harmonise avec le village. Les couleurs des enduits en façades seront mates. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin. Les couleurs des menuiseries

devront être pastel. Les volets de couleur blanche sont interdits. L'imitation des matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'empli à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les climatiseurs seront de préférence intégrés dans les nouveaux aménagements et ne devront pas se trouver en surplomb du domaine public.

Les ventouses de chaudière accessibles depuis le domaine public devront être situées à au moins 2 mètres du sol.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les barraeaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures. Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

### **Clôtures :**

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

### **Equipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

### **Article UA12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

#### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

**Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Hôtels et restaurants :**

- 1 place par chambre ou par 6 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

**Autres établissements :**

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;
- Soit qu'il sera tenu de verser une participation lors du démarrage des travaux, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

**Ces dispositions ci dessus ne s'appliquent pas :**

- Pour l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation;
- Lorsque la configuration du bâti existant en rez de chaussée ne permet pas d'y aménager un accès à l'étage et le stationnement normal d'un véhicule.

**Article UA13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

## CHAPITRE II

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

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

##### **Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;

##### **Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations classées, à condition :
  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;
- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.**

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB3 – Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de 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.

### **UB4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

#### **3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

#### 5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

#### Article UB5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

#### Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement bâti et ne nuise pas à la circulation routière.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à au moins deux mètres de la limite séparative.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

**Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

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

**Article UB9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 60% de la superficie du terrain en zone **UB**
- 40% de la superficie du terrain en zone **UBh**.

Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article UB10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7.5 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

Dans le secteur **UBh**, la hauteur des constructions est limitée à 5 m au faîtage.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UB11 – Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mise en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

#### **Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan, qu'elles soient ou non contiguës à la construction principale.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Les toitures en « souleion » sont admises.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

#### **Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement villageois. Les décroûtages systématiques et la mise à nu des moellons de pierre sont à proscrire. Ils sont en contradiction avec la volonté de mettre en valeur et de préserver un patrimoine ancien.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les surfaces pleines devront dominer nettement et elles doivent avoir un caractère plus fermé vers le Nord.

Le recours aux pierres de taille étrangères à la région est interdit pour bâtir les chaînes d'angles des piédroits de baies ou des arrêts de murs en maçonnerie de moellons. En revanche, la pierre prétaillée locale est admise pour réaliser des bâtiments entiers ou des encadrements d'ouverture. La maçonnerie de pierre locale sera soit laissée apparente et

jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierre en saillie sur fonds d'enduits sont interdits.

Dans le cas d'une réalisation en moellons de pierres apparentes, l'utilisation de la pierre locale est obligatoire. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits horizontaux avec des moellons de pierre de forme et de taille irrégulières. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites au mortier.

Les mortiers destinés à enduire ou jointer les maçonneries anciennes seront coupés de sable local et de chaux aérienne ou hydraulique afin d'assurer une bonne cohésion avec les matériaux existants. Des enduits de type prêt à l'emploi pourront être utilisés dans la mesure où leur propriété mécanique est compatible avec le support d'origine et que leur matière, leur finition et leur cohésion s'harmonise avec le village. Les couleurs des enduits en façades seront mates. Leur finition sera lisse, grattée ou à grain fin. Les couleurs des menuiseries devront être pastel. Les volets de couleur blanche sont interdits. L'imitation des matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'empli à nu en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les climatiseurs seront de préférence intégrés dans les nouveaux aménagements et ne devront pas se trouver en surplomb du domaine public.

Les ventouses de chaudière accessibles depuis le domaine public devront être situées à au moins 2 mètres du sol.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en soin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures. Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades sont interdits.

### **Clôtures :**

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit excéder 1,80 mètres.

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

### **Equipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

## **Article UB12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

### **Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les établissements de plus de 100 m<sup>2</sup>

### **Hôtels et restaurants :**

- 1 place par chambre ou par 6 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

### **Artisanat :**

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface utile pour les établissements de plus de 100 m<sup>2</sup>.

### **Autres établissements :**

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;
- Soit qu'il sera tenu de verser une participation lors du démarrage des travaux, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

## **Article UB13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les plantations ne devront pas faire appel à des espèces allochtones pour éviter la « fuite » d'espèces horticoles, potentiellement invasives, et pour conserver la qualité des milieux naturels proches.

Ainsi, toute plantation d'arbres ou arbustes à caractère envahissant tels que le Mimosa (*Acacia dealbata*), l'Ailante (*Ailanthus altissima*), le Faux Indigo (*Amorpha fruticosa*), l'Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) est à proscrire.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

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

##### **Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;

##### **Article UC2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations classées, à condition :
  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;
- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UC1 et UC2 est implicitement autorisé.**

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC3 – Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de 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.

### **UC4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

#### **3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

#### 5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

#### Article UC5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

#### Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

#### Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement bâti et ne nuise pas à la circulation routière.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à au moins deux mètres de la limite séparative.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

### **Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

### **Article UC9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

#### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC11 – Aspect extérieur**

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur respect extérieur (aspect et couleur) et de l'aménagement des abords.

#### **Clôtures :**

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches interdites.

La hauteur de la maçonnerie est limitée à 0.60 m mesurée à partir du terrain naturel.

La hauteur de l'ensemble de la clôture est limitée à 1,80 m.

### **Article UC12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

#### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

#### **Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les établissements de plus de 100 m<sup>2</sup>

#### **Hôtels et restaurants :**

- 1 place par chambre ou par 6 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

#### **Artisanat :**

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface utile pour les établissements de plus de 100 m<sup>2</sup>.

#### **Autres établissements :**

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;
- Soit qu'il sera tenu de verser une participation lors du démarrage des travaux, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

### **Article UC13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les plantations ne devront pas faire appel à des espèces allochtones pour éviter la « fuite » d'espèces horticoles, potentiellement invasives, et pour conserver la qualité des milieux naturels proches.

Ainsi, toute plantation d'arbres ou arbustes à caractère envahissant tels que le Mimosa (*Acacia dealbata*), l'Ailanthé (*Ailanthus altissima*), le Faux Indigo (*Amorpha fruticosa*), l'Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) est à proscrire.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

## CHAPITRE IV

**Rappel :** La zone UD est partiellement concernée par le risque inondation. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi du Bassin Sud Ouest du Mont Ventoux. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

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

##### **Article UD1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

###### **Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;

##### **Article UD2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations classées, à condition :
  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;
- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UD1 et UD2 est implicitement autorisé.**

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD3 – Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de 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.

### **UD4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le secteur **UDa**, pour les constructions visées à l'article UD2, et en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs conformément aux règles sanitaires en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

#### **3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4 – AUTRES RESEAUX**

Les lignes publiques téléphone, d'électricité, fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

#### **5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

#### **Article UD5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article UD6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 6 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique. En zone UDa, les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m de ces voies.

**Hors agglomération** (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 25 m de l'axe de la RD 974 ;
- 15 m de l'axe des autres voies départementales.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

#### **Article UD7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement bâti et ne nuise pas à la circulation routière.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à au moins deux mètres de la limite séparative.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

**Article UD8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

**Article UD9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 15% de la superficie du terrain en zone **UD**
- 8% de la superficie du terrain en zone **UDa**

Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UD10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

Pour les constructions à réaliser en limite de propriété et ce sur une profondeur de 4 m mesurée à partir de la limite, la hauteur est limitée à 4 m. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement des volumes des constructions existantes à la date d'approbation des présentes dispositions.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UD11 – Aspect extérieur**

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur respect extérieur (aspect et couleur) et de l'aménagement des abords.

#### **Clôtures :**

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches interdites.

La hauteur de l'ensemble de la clôture est limitée à 1,80 m.

### **Article UD12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

#### **Les besoins minimums à prendre en compte sont :**

##### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

**Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Hôtels et restaurants :**

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

**Autres établissements :**

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;
- Soit qu'il sera tenu de verser une participation lors du démarrage des travaux, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

**Article UD13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les plantations ne devront pas faire appel à des espèces allochtones pour éviter la « fuite » d'espèces horticoles, potentiellement invasives, et pour conserver la qualité des milieux naturels proches.

Ainsi, toute plantation d'arbres ou arbustes à caractère envahissant tels que le Mimosa (*Acacia dealbata*), l'Ailanthé (*Ailanthus altissima*), le Faux Indigo (*Amorpha fruticosa*), l'Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) est à proscrire.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

## CHAPITRE V

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

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

##### **Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Tout ce qui ne figure pas à l'article UE2 est interdit.

##### **Article UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les constructions à usage :
  - De commerce ou d'artisanat ;
  - De bureau ou de services ;
  - Equipements collectifs liés au fonctionnement de la zone.
  
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration dans la mesure où :
  - Leur condition d'exploitation est compatible avec la vocation de la zone ;
  - La capacité des infrastructures est suffisante ;
  - Les rejets qu'elles génèrent n'apportent pas une nuisances particulière pour la protection de l'environnement.
  
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone et devront être intégrées aux bâtiments d'activité. Leur surface ne pourra avoir une surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup>. En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité.
  
- L'extension limitée en une seule fois des constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLU :
  - Lorsqu'elle n'entraîne pas la création de nouveaux logements,
  - Lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la surface de plancher au-delà de 250 m<sup>2</sup>.
  
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE3 – Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de 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 d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Les accès sur la RD974 sont interdits.

### **UE4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome réalisé suivant la réglementation en vigueur et en considération de l'aptitude des sols à recevoir ce type d'installation.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

### 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Leur rejet vers un exutoire autorisé est limité à un débit fixé à 13 l/s par hectare de terrain aménagé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

### 5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 120 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

#### **Article UE5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation, et à 15 m de la RD163 (hors agglomération).

Le long des cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

#### **Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 5 mètres ou en limite séparative.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

**Article UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

**Article UE9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol de toute construction et le coefficient d'imperméabilisation ne pourra excéder 60% de la surface de la parcelle.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré.

**Article UE10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au point le plus haut.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UE11 – Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures doivent être réalisées avec des grilles ou des grillages dont la hauteur est limitée à 2 m mesurée au partir du terrain naturel.

### **Article UE12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **Article UE13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les plantations ne devront pas faire appel à des espèces allochtones pour éviter la « fuite » d'espèces horticoles, potentiellement invasives, et pour conserver la qualité des milieux naturels proches.

Ainsi, toute plantation d'arbres ou arbustes à caractère envahissant tels que le Mimosa (*Acacia dealbata*), l'Ailanthé (*Ailanthus altissima*), le Faux Indigo (*Amorpha fruticosa*), l'Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) est à proscrire.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

Les arbres abattus seront remplacés.

## CHAPITRE VI

**Rappel :** La zone UP est partiellement concernée par le risque inondation. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi du Bassin Sud Ouest du Mont Ventoux. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

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

##### **UP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone UP, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UP2 sont interdites.

##### **UP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Dans le secteur UPm, qui correspond à l'emprise du cimetière, seules sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'utilisation du cimetière ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) ;
- Les clôtures.

Dans le secteur UPstep, qui correspond à l'emprise de la station d'épuration, seules sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion, à l'utilisation et au fonctionnement de la station d'épuration ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) ;
- Les clôtures dès lors qu'elles sont constituées de grillage végétalisé.

Dans le secteur UPst, qui correspond à l'emprise d'espaces de stationnement, seules sont autorisés :

- Les installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à l'utilisation et au fonctionnement des espaces de stationnements ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone ;
- Les clôtures seront constituées de grillage végétalisé.

Dans les zones soumises au risque inondation (secteur concerné par le PPRi bassin Sud Ouest de Mont Ventoux), les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte de ce risque.

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

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UP3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

### **UP4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction qui le nécessite visée à l'article **UP2** doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

## 2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Pour les constructions visées à l'article **UP2** qui le nécessite, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

## 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

## 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie (DECI) devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

En cas de réalisation de bâtiments, la défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

## **UP5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

## **UP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

**Hors agglomération** (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 15 m de l'axe de la RD55.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **UP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être située à une distance au moins égale à 4 mètres.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **UP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **UP9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **UP10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'épave du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 mètres au faîtage.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UP11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur respect extérieur et de l'aménagement des abords.

### **Clôtures :**

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches interdites.

La hauteur de l'ensemble de la clôture est limitée à 1,80 m.

### **Equipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

### **UP12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

### **UP13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés d'arbres à hautes tiges.

Les plantations ne devront pas faire appel à des espèces allochtones pour éviter la « fuite » d'espèces horticoles, potentiellement invasives, et pour conserver la qualité des milieux naturels proches.

Ainsi, toute plantation d'arbres ou arbustes à caractère envahissant tels que le Mimosa (*Acacia dealbata*), l'Ailanthé (*Ailanthus altissima*), le Faux Indigo (*Amorpha fruticosa*), l'Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) est à proscrire.

## **CHAPITRE VII**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT**

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

##### **UT1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui ne figure pas à l'article UT2 est interdit.

##### **UT2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les constructions et les installations liées et nécessaires au fonctionnement des structures d'accueil concernant :
  - L'aire de camping ;
  - Le caravanning ;
  - Les habitations légères de loisirs.

Pour l'ensemble de ces emplacements, le nombre d'unités est limité à 40.

- L'extension limitée à 30% et en une seule fois des constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLU :
  - Lorsqu'elle n'entraîne pas la création de nouveaux logements,
  - Lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la surface de plancher au-delà de 150 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **UT3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

**Dans les secteurs UTf3**, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en 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 suivant ;
- 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.

## **UT4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la réglementation sanitaire en vigueur et en considération de l'aptitude des sols à recevoir ce type d'installation.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

### 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

#### **UT5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **UT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indication figurant sur le plan, les constructions doivent être édifiées à au moins 8 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

##### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

#### **UT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

##### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

#### **UT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

**UT9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

**UT10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel, ne pourra dépasser 4.5 m au faîtage.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UT11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur respect extérieur (aspect et couleur) et de l'aménagement des abords.

**Clôtures :**

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches interdites.

La hauteur de l'ensemble de la clôture est limitée à 1,80 m.

## **UT12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## **UT13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés d'arbres à hautes tiges.

Les plantations ne devront pas faire appel à des espèces allochtones pour éviter la « fuite » d'espèces horticoles, potentiellement invasives, et pour conserver la qualité des milieux naturels proches.

Ainsi, toute plantation d'arbres ou arbustes à caractère envahissant tels que le Mimosa (*Acacia dealbata*), l'Ailanthé (*Ailanthus altissima*), le Faux Indigo (*Amorpha fruticosa*), l'Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) est à proscrire.

## **TITRE II -**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE VIII

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

##### Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;

##### Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations classées, à condition :
  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;
- Les installations techniques de service public (transformateurs, poste de relèvement, etc.) sous condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant.

Les constructions autorisées dans la zone 1AU ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme **d'une opération d'aménagement d'ensemble** qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement.

Pour chaque opération à vocation d'habitat, 10% des logements créés devront être des logements locatifs conventionnés (PLUS ou PLAI).

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1AU1 et 1AU2 est implicitement autorisé.**

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU3 – Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de 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.

### **1AU4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

#### **3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

#### 5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

#### Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

#### Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

#### Article 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement bâti et ne nuise pas à la circulation routière.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à au moins deux mètres de la limite séparative.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

**Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

**Article 1AU9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'emprise au sol de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article 1AU10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article 1AU11 – Aspect extérieur**

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur respect extérieur et de l'aménagement des abords.

### **Clôtures :**

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches interdites.

La hauteur de la maçonnerie est limitée à 0.60 m mesurée à partir du terrain naturel.

La hauteur de l'ensemble de la clôture est limitée à 1,80 m.

### **Article 1AU12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

#### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

#### **Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les établissements de plus de 100 m<sup>2</sup>

#### **Hôtels et restaurants :**

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

#### **Artisanat :**

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface utile pour les établissements de plus de 100 m<sup>2</sup>.

#### **Autres établissements :**

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;

- Soit qu'il sera tenu de verser une participation lors du démarrage des travaux, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

### **Article 1AU13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les plantations ne devront pas faire appel à des espèces allochtones pour éviter la « fuite » d'espèces horticoles, potentiellement invasives, et pour conserver la qualité des milieux naturels proches.

Ainsi, toute plantation d'arbres ou arbustes à caractère envahissant tels que le Mimosa (*Acacia dealbata*), l'Ailanthé (*Ailanthus altissima*), le Faux Indigo (*Amorpha fruticosa*), l'Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) est à proscrire.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

## CHAPITRE IX

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

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

##### Article 1AUe1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui ne figure pas à l'article 1AUe2 est interdit.

##### Article 1AUe2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les constructions à usage :
  - De commerce ou d'artisanat ;
  - De bureau ou de services ;
  - De restaurants.
  
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement pour le secteur, et qu'il soit intégré aux bâtiments d'activité. La surface ne pourra être supérieur à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité.
  
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
  
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Les constructions autorisées dans la zone 1AUe ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur l'intégralité de la zone, et qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.**

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1AUe1 et 1AUe2 est implicitement autorisé.**

#### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### Article 1AUe3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de 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.

## **Article 1AUe4 – Desserte par les réseaux**

### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

En l'absence de réseau public d'assainissement toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs conformément aux règles sanitaires en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

### **3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

### **4 – AUTRES RESEAUX**

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers,...) permettant un raccordement à la fibre optique.

### **5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum

pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

#### **Article 1AUe5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article 1AUe6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

#### **Article 1AUe7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

#### **Article 1AUe8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article 1AUe9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de la zone.

#### **Article 1AUe10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir de la hauteur moyenne du terrain, ne pourra dépasser 6 mètres au point le plus haut.

#### **Article 1AUe11 – Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Tout projet de construction, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, devra garantir une parfaite insertion dans l'espace dans lequel il s'inscrit.

Les matériaux mise en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les toitures principales devront être monopentes à croupes sur chaque façade, liées en partie centrale par un toit terrasse. Les couvertures des pans seront en tuiles d'aspect « canal » en couvert et en creux d'onde.

Les façades des constructions doivent être enduites et/ou en pierres de tailles, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques sont interdits.

### **Article 1AUe12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **Article 1AUe13 – Espaces libres et plantations**

Les plantations ne devront pas faire appel à des espèces allochtones pour éviter la « fuite » d'espèces horticoles, potentiellement invasives, et pour conserver la qualité des milieux naturels proches.

Ainsi, toute plantation d'arbres ou arbustes à caractère envahissant tels que le Mimosa (*Acacia dealbata*), l'Ailanthé (*Ailanthus altissima*), le Faux Indigo (*Amorpha fruticosa*), l'Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) est à proscrire.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés. Les dépôts de matériaux et tout dépôt à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

La superficie minimum concernant les espaces vert doit être de 20% minimum de l'assiette du projet.

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

## **TITRE III -**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE X

**Rappel :** La zone A est partiellement concernée par le risque inondation. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi du Bassin Sud Ouest du Mont Ventoux. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

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

##### **Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites, notamment :**

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des équipements touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les caravanes ou habitations légères de loisirs isolées constituant un habitat permanent ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole et non nécessaires à la gestion et à l'aménagement des infrastructures routières;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans les secteurs **Af2**, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

Dans les secteurs **Ap**, tout nouveau siège d'exploitation est interdit.

##### **Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

**Seuls sont autorisés dans la zone A :**

**1- Les adaptations ou réfections**, à l'exclusion de tout changement de destination des constructions existantes.

**2- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :**

- 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 en aucun cas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, locaux de vente directe...);

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent 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. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.

- 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.

**3- L'extension limitée à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**4 - Les annexes des constructions à usage d'habitation (piscine, abris piscine, garage, etc.)** dès lors que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes situées sur une même propriété ne dépasse 60 m<sup>2</sup> et 50% de la surface d'emprise au sol de l'habitation existante.

Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 25 mètres autour du bâtiment principal.

**5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**6- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol)** liés à la gestion et à l'aménagement des infrastructures routières qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

En outre, dans les secteurs Af2, l'extension des constructions à usage d'habitation autorisées au présent article, ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la vulnérabilité sur les biens et les personnes, ne doit pas créer de logement ni de changement de destination, et doit disposer d'une surface de planchers initiale de 70m<sup>2</sup> minimum. Enfin, elle ne doit pas avoir pour effet :

- De porter la surface de plancher à plus de 140m<sup>2</sup>, lorsque la surface initiale est comprise entre 70m<sup>2</sup> et 120m<sup>2</sup> ;
- Ou d'augmenter de plus de 20 m<sup>2</sup> la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121m<sup>2</sup> et 200m<sup>2</sup> ;
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A3 – Accès et voirie**

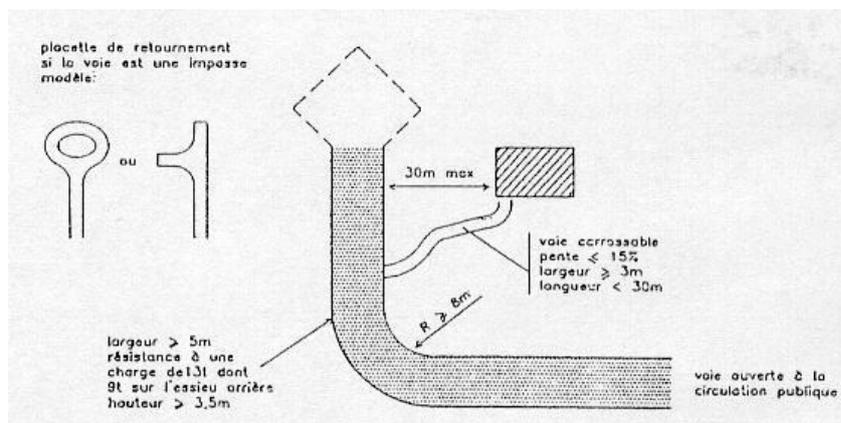
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de 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.

**Dans les secteurs Af2** pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en 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 suivant ;
- 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.

#### **Secteurs : Af2 Equipements publics - accès routiers**



## **A4 – Desserte par les réseaux**

### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Pour les constructions visées à l'article A2, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite. Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

### **3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

### **4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables. Dans les zones indicées « f », cette distance sera ramenée à 180 m.

Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit utilisable en toute circonstance et accessible depuis le domaine public.

## **Article A5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

### **Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

**En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :**

- 25 m de l'axe de la RD 974 ;
- 15 m de l'axe des autres voies départementales.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue.

### **Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement bâti et ne nuise pas à la circulation routière.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

### **Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

### **Article A9 – Emprise au sol**

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

#### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

### **Article A10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7.5 m à l'égout des toitures et 9.5 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout des toitures.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article A11 – Aspect extérieur**

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur respect extérieur et de l'aménagement des abords.

### **Clôtures :**

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches interdites. Les clôtures agricoles n'ont pas l'obligation d'être doublées d'une haie vive.

La hauteur de l'ensemble de la clôture est limitée à 1,80 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures à usage agricole.

Le long des rivières et des canaux, les clôtures doivent être implantées avec un recul de 4 mètres minimum par rapport aux berges afin de permettre l'entretien des cours d'eau.

### **Article A12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

### **Article A13 – Espaces libres et plantations**

Les plantations ne devront pas faire appel à des espèces allochtones pour éviter la « fuite » d'espèces horticoles, potentiellement invasives, et pour conserver la qualité des milieux naturels proches.

Ainsi, toute plantation d'arbres ou arbustes à caractère envahissant tels que le Mimosa (*Acacia dealbata*), l'Ailanthé (*Ailanthus altissima*), le Faux Indigo (*Amorpha fruticosa*), l'Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) est à proscrire.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets et vieux véhicules sont interdits.

Dans les secteurs Af2, il sera nécessaire de déboiser dans un rayon de 8 mètres autour des habitations et de débroussailler dans un rayon de 50 mètres.

L'alignement d'arbres à conserver figurant sur le document graphique doit être maintenu. En vue de la préservation de ces alignements d'arbres, tous travaux de nature à porter atteinte et dommageables à l'alignement d'arbres qui composent les alignements identifiés sont proscrits. Les coupes et abattages peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le principe d'alignement.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE XI

**Rappel :** La zone N est partiellement concernée par le risque inondation. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi du Bassin Sud Ouest du Mont Ventoux. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

##### Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ;
- Les abris de jardin dès lors qu'ils ne sont pas implantés à proximité de la résidence de l'utilisateur.

Dans le secteur **Nf2**, sont également interdits toutes nouvelles constructions à usage d'habitation.

#### Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

##### 1) Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

##### 2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

##### Dans le secteur N, seuls peuvent être autorisés :

- L'extension limitée à 30% de la superficie des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas la vocation naturelle et paysagère du site. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation dès lors que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes situées sur une même propriété ne dépasse 60 m<sup>2</sup> et 50% de la surface de l'emprise au sol de l'habitation existante.

Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 25 mètres autour du bâtiment principal.

- Les clôtures.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.
- Les équipements pastoraux (points d'abreuvements, ...).
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité...).

En outre, dans les secteurs Nf2, l'extension des constructions à usage d'habitation autorisées au présent article, ne doit pas avoir pour effet d'augmenter la vulnérabilité sur les biens et les personnes, ne doit pas créer de logement ni de changement de destination, et doit disposer d'une surface de planchers initiale de 70m<sup>2</sup> minimum. Enfin, elle ne doit pas avoir pour effet :

- De porter la surface de plancher à plus de 140m<sup>2</sup>, lorsque la surface initiale est comprise entre 70m<sup>2</sup> et 120m<sup>2</sup> ;
- Ou d'augmenter de plus de 20 m<sup>2</sup> la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121m<sup>2</sup> et 200m<sup>2</sup> ;
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N3 – Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de 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.

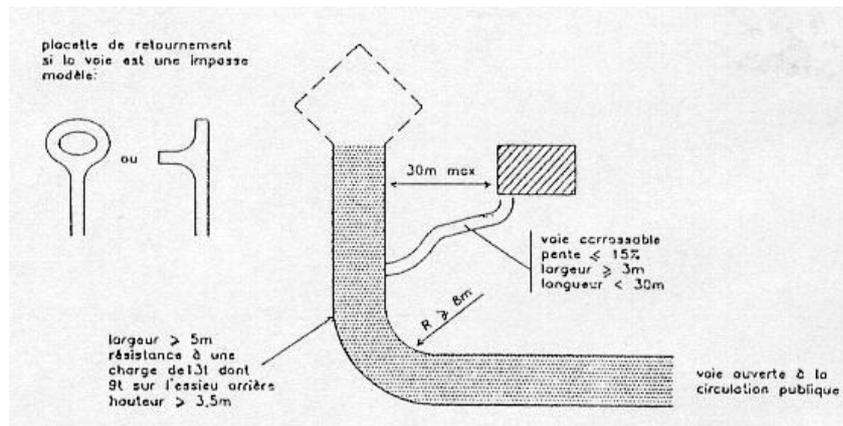
**Dans les secteurs Nf2, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :**

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en 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 suivant ;

- 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.

### Secteur Nf2 Équipements publics - accès routiers



## Article N4 – Desserte par les réseaux

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

### 2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Pour les constructions visées à l'article N2, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

### 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics..

### 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables. Dans les zones indicées « f », cette distance sera ramenée à 180 m.

Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit utilisable en toute circonstance et accessible depuis le domaine public.

#### **Article N5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

**En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :**

- 25 m de l'axe de la RD 974 ;
- 15 m de l'axe des autres voies départementales.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue.

### **Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement bâti et ne nuise pas à la circulation routière.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

### **Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

### **Article N9 – Emprise au sol**

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

### **Article N10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7.5 m à l'égout des toitures et 9.5 m au faîtage. La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout des toitures.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article N11 – Aspect extérieur**

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de l'implantation, de leur respect extérieur et de l'aménagement des abords.

**Clôtures :**

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches interdites. Les clôtures agricoles n'ont pas l'obligation d'être doublées d'une haie vive.

La hauteur de l'ensemble de la clôture est limitée à 1,80 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures à usage agricole.

Le long des rivières et des canaux, les clôtures doivent être implantées avec un recul de 4 mètres minimum par rapport aux berges afin de permettre l'entretien des cours d'eau.

**Article N12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

**Article N13 – Espaces libres et plantations**

Dans les secteurs Nf2 et Nhf2, il sera nécessaire de déboiser dans un rayon de 8 mètres autour des habitations et de débroussailler dans un rayon de 50 mètres.

Les plantations ne devront pas faire appel à des espèces allochtones pour éviter la « fuite » d'espèces horticoles, potentiellement invasives, et pour conserver la qualité des milieux naturels proches. Ainsi, toute plantation d'arbres ou arbustes à caractère envahissant tels que le Mimosa (*Acacia dealbata*), l'Ailanthé (*Ailanthus altissima*), le Faux Indigo (*Amorpha fruticosa*), l'Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) est à proscrire.

## **TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ELEMENTS DE PAYSAGES IDENTIFIES  
AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III-2  
DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.123-1-5 III-2 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou 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 ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments de paysage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou éléments de paysages concernés en annexe du plan de zonage par le biais d'une représentation particulière et les prescriptions qui s'y rattachent.

Les boisements et espaces paysagers divers identifiés sont de divers ordres :

- **EV1** : Un espace vert situé au sein de la trame urbaine ;
- **EV2** : Un parc paysager privé ;
- **EV3** : Des arbres pouvant abriter la reproduction d'espèces cavernicoles.
- **EV4** : Des alignements d'arbres à préserver.

### **EV1**

**Cet espace situé au sein de la trame urbaine** recouvre un jardin d'espace vert public. Le règlement du PLU y définit la notion de préservation du caractère paysager du secteur.

L'objectif est de préserver cet espace arboré à proximité du cœur villageois, au sein de zones denses, afin de permettre une « respiration » de la trame urbaine.

**Prescriptions relatives à ce parc paysager** : Il est précisé que cette préservation ne va pas à l'encontre d'aménagements légers destinés à l'entretien et à l'aménagement de ces espaces verts, dès lors que le principe de conservation n'est pas menacé.

Les plantations et reboisements doivent se faire en respectant l'ambiance générale de ce secteur et en cohérence avec les règles définies dans le règlement.

### **EV2**

**Le parc paysager privé** participe à la structuration de l'entrée de village au à l'Est du centre ancien (le long de la RD55 en direction de Crillon le Brave). Outre, la valeur paysagère importante, cet espace est porteur d'une valeur patrimoniale puisque ce parc fait partie de l'histoire de la commune.

L'objectif est de conserver cet espace porteur d'une valeur paysagère et patrimoniale forte.

**Prescriptions spécifiques** : la préservation de ce parc ne va pas à l'encontre de travaux d'entretiens ou d'aménagements légers destinés à conserver l'esprit de ces parcs (coupes, reboisements, plantations d'essences nouvelles...)

### **EV3**

**Les arbres recensés sur le plan de zonage** constituent un élément de paysage et de gîte potentiel pour les animaux et représentent des espaces porteurs de potentialités écologiques.

**Prescriptions spécifiques relatives à ces arbres remarquables** : Les travaux de nature à porter atteintes et dommageables à ces éléments boisés sont proscrits.

### **EV4**

**Ces linéaires arborés** (non aquatiques) jouent un rôle majeur en terme de corridor écologique (trame verte).

**Prescriptions spécifiques relatives à ces alignements d'arbres, haies et arbres remarquables** : Les travaux de nature à porter atteintes et dommageables à ces éléments boisés sont proscrits. Les coupes et abattages peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le caractère boisé tel que définit dans le PLU et qu'il ne portent pas atteinte au principe de corridor écologique que représentent ces éléments boisés. Des passages pourront être aménagés dans ces espaces.