

Aubignan

Mairie

1 Place Hôtel de Ville

84810



Elaboration du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Phase approbation

Pièce N° 4a

Partie écrite du
règlement

PLU Prescription (DCM 2009-106)	28/04/2009
Débat 1 PADD (DCM 2012-344)	22/05/2012
Arrêt 1 (DCM 2013-444)	30/04/2013
Débat 2 PADD (DCM 2016-233)	20/07/2016
Compl. concertation (DCM 2017-287)	08/02/2017
Débat Compl. PADD (DCM 2018-444)	07/06/2018
Arrêt 2 (DCM 2019-540)	05/09/2019
Enquête publique (AM 2019-22)	25/11/2019
Approbation (DCM 2020)	05/03/2020



40, Quai d'Agrippa
83600 Port-Fréjus
04.94.81.80.83
atelierp.marino@gmail.com



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE	6
ARTICLE 3 – CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS	7
ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU ET CAS PARTICULIERS	7
ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	9
ARTICLE 6 – ELEMENTS PORTES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT	9
ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	11
ARTICLE 8 – EAU ET ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES COLLECTIF / NON COLLECTIF	12
ARTICLE 9 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES	13
ARTICLE 10 – RAPPEL DES FORMALITES PREALABLES AUX TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, AINSI QU'EN MATIERE DE DEFRICHEMENT, DEBROUSSAILLEMENT ET DIVERS	15
ARTICLE 11 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES DEPARTEMENTALES	17
ARTICLE 12 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	17
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	19
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA	20
CARACTERE DE LA ZONE UA	20
ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	20
ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	21
ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	21
ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	22
ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS ET SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	22
ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	22
ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	23
ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	23
ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS	23
ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	26
ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	26
ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	26
ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	26
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB	27
CARACTERE DE LA ZONE UB	27
ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	27
ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	27
ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	28
ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	28
ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	29
ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	29
ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	29
ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	29
ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	29
ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	29
ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS	30
ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	32
ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	32
ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	32
ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	32
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC	33
CARACTERE DE LA ZONE UC	33
ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	33
ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	33
ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	34
ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	35
ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	35
ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	35



ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	36
ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	36
ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	36
ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	36
ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS.....	37
ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT.....	39
ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	39
ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL.....	39
ARTICLE UC15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	39
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE	40
CARACTERE DE LA ZONE UE	40
ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	40
ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	40
ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	40
ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT	41
ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	41
ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	41
ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	42
ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	42
ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	42
ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	42
ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS.....	42
ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT.....	44
ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	44
ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL.....	44
ARTICLE UE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	44
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UF	45
CARACTERE DE LA ZONE UF	45
ARTICLE UF1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	45
ARTICLE UF2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	45
ARTICLE UF3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	46
ARTICLE UF4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT.....	46
ARTICLE UF5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	46
ARTICLE UF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE	47
ARTICLE UF7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	47
ARTICLE UF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	47
ARTICLE UF9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	47
ARTICLE UF10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE UF11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS	48
ARTICLE UF12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT.....	49
ARTICLE UF13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	50
ARTICLE UF14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL.....	50
ARTICLE UF15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	50
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UI.....	51
CARACTERE DE LA ZONE UI	51
ARTICLE UI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	51
ARTICLE UI2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	51
ARTICLE UI3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	52
ARTICLE UI4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT	52
ARTICLE UI5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	52
ARTICLE UI6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.....	53
ARTICLE UI7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	53
ARTICLE UI8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	53
ARTICLE UI9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	53
ARTICLE UI10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	53
ARTICLE UI11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS	54
ARTICLE UI12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT.....	56
ARTICLE UI13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	56
ARTICLE UI14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL.....	56
ARTICLE UI15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	56
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UT	57
CARACTERE DE LA ZONE UT	57



ARTICLE UT1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	57
ARTICLE UT2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	57
ARTICLE UT3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	58
ARTICLE UT4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.....	58
ARTICLE UT5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	58
ARTICLE UT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.....	59
ARTICLE UT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	59
ARTICLE UT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	59
ARTICLE UT9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	59
ARTICLE UT10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	59
ARTICLE UT11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS.....	60
ARTICLE UT12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	61
ARTICLE UT13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	62
ARTICLE UT14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	62
ARTICLE UT15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	62

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 63

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUC.....64

CARACTERE DE LA ZONE AUC.....	64
ARTICLE AUC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	64
ARTICLE AUC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	65
ARTICLE AUC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	65
ARTICLE AUC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.....	66
ARTICLE AUC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	66
ARTICLE AUC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.....	66
ARTICLE AUC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	67
ARTICLE AUC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	67
ARTICLE AUC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	67
ARTICLE AUC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	67
ARTICLE AUC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS.....	68
ARTICLE AUC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	70
ARTICLE AUC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	70
ARTICLE AUC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	70
ARTICLE AUC15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	70

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUCm.....71

CARACTERE DE LA ZONE AUCm.....	71
ARTICLE AUCm1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	71
ARTICLE AUCm2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	71
ARTICLE AUCm3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	72
ARTICLE AUCm4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.....	73
ARTICLE AUCm5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	73
ARTICLE AUCm6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.....	73
ARTICLE AUCm7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	73
ARTICLE AUCm8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	74
ARTICLE AUCm9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	74
ARTICLE AUCm10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	74
ARTICLE AUCm11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS.....	74
ARTICLE AUCm12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	76
ARTICLE AUCm13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	77
ARTICLE AUCm14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	77
ARTICLE AUCm15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	77

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 78

CHAPITRE UNIQUE – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A79

CARACTERE DE LA ZONE.....	79
ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	79
ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	79
ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	81
ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.....	81
ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	82
ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	82



ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	82
ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	82
ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	82
ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	83
ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS	83
ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	85
ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	85
ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	85
ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	85

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) 86

CHAPITRE UNIQUE – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N 87

CARACTERE DE LA ZONE.....	87
ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	87
ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	88
ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	88
ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	89
ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	89
ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	90
ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	90
ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	90
ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	90
ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	90
ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS	90
ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	91
ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	92
ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	92
ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	92

DISPOSITIONS PARTICULIERES ET ANNEXES 93

1. LISTE ELEMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET/OU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME..... 94

2. PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET/OU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME 112

LE PETIT PATRIMOINE	112
LE PATRIMOINE VEGETAL.....	112
LES BATIMENTS RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19	112

3. DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES 115

EXEMPLES DE CLOTURES EN ZONES URBAINES U ET A URBANISER AU	115
EXEMPLES DE CLOTURES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	116

4. CARACTERISTIQUES DES RESEAUX DE VOIRIES ET DU RESEAU HYDRAULIQUE POUR LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI) 118

RESEAU DE VOIRIES.....	118
RESEAU HYDRAULIQUE	118

5. STATIONNEMENT DES VEHICULES – OBLIGATIONS..... 119

5.1/-DISPOSITIONS GENERALES.....	119
5.2/-DISPOSITIONS SELON AFFECTATION.....	120
5.3/-MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES	121
5.4/-MODALITES DE REALISATION DES AIRES EXTERIEURES DEDIEES AUX VEHICULES AUTOMOBILES OU ASSIMILES	121

6. PALETTE VEGETALE RECOMMANDEE EN ACCORD AVEC LE SOL ET LE CLIMAT – PRINCIPAUX POLLENS ALLERGISANTS AU NIVEAU NATIONAL – CALCUL DU COEFFICIENT DE NON IMPERMEABILISATION ET VALEUR ECOLOGIQUE DES ESPACES PLANTES NON IMPERMEABILISES..... 122

7. LEXIQUE..... 125



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement écrit s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'AUBIGNAN (code postal : 84810, code INSEE : 84004).

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

En application des dispositions de l'article L111-1 du code de l'urbanisme (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L111-3 à L111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »

En application des dispositions de l'article R111-1 du code de l'urbanisme (modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 13) :

« Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et notamment celles concernant d'une manière générale :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol (article L151-43 du code de l'urbanisme).
- Les périmètres ou prescriptions listés aux articles R151-51 à R151-53 du code de l'urbanisme.
- L'archéologie préventive (code du patrimoine : articles L524-1 à L524-16 ; Arrêté du 6 novembre 2015 relatif à l'actualisation annuelle des tarifs pour le mètre carré de taxe d'aménagement ; Arrêté du 19 décembre 2014 portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive).
- Les dispositions d'un plan de prévention du bruit dans l'environnement (article L572-6 du Code de l'Environnement), le cas échéant.

Et, en particulier sur la commune d'AUBIGNAN, celles concernant :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE 2016-2021, approuvé par arrêté du préfet de Région du Arrêté du 3 décembre 2015).
- Le Contrat de Rivière Sud Ouest Mont Ventoux signé le 07/11/2008.
- La Réserve de Biosphère du Mont Ventoux.
- Les Monuments Historiques (servitudes d'utilité publique AC1) : église Notre Dame de l'Annonciation et Saint Victor Martyr (inscrite par arrêté du 21/07/1970) ; Ancienne chapelle Saint-Sixte (inscrite par arrêté du 28/12/1984) et Ancienne chapelle Saint-Martin de Serres sis sur CARPENTRAS (inscrite par arrêté du 02/03/1971).
- Périmètres de protection immédiate et rapprochée des forages d'AUBIGNAN, définis par arrêté préfectoral n°0020 du 03/09/2001 (servitude d'utilité publique AS1).
- Les entités archéologiques recensées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côtes d'Azur.
- Le risque sismique (zone d'aléa modéré), le Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'Arrêté SI2011-04-19-0070-DDT.
- Le risque de mouvement de terrains et la carte départementale des Argiles réalisée par le BRGM (zones d'aléas faibles de retrait gonflement d'argiles et zones non argileuses).



- Le risque Feu de forêt avec les Arrêtés Préfectoraux n°2012363-0008 relatif à la détermination des massifs forestiers de Vaucluse particulièrement exposés aux risque d'incendie, n°2013030-0006 réglementant l'emploi du feu dans le département de Vaucluse, n°2013049-002 relatif au débroussaillage légal autour des constructions, chantiers et installations de toute nature dans le cadre de la prévention et de la protection contre les feux de forêt, n°2013049-003 réglementant l'accès et la circulation dans les massifs forestiers du département de Vaucluse, n°2013049-004 permanent réglementant l'utilisation des artifices de divertissement et d'objets en ignition à trajectoires non maîtrisées dans le département de Vaucluse et n°2013056-0008 relatif au débroussaillage légal en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, des voies ferrées et sous les lignes électriques dans le cadre de la prévention et de la protection contre les feux de forêt.
- Le risque Inondation et le Plan de Prévention du Risque Inondation Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux approuvé le 30 juillet 2007.
- L'arrêté du 02 février 2016 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestre du département de Vaucluse (RD 7, Av. Mistral, Av. Joffre, Rte de Carpentras).
- L'arrêté n°2014174-0012 du 23 juin 2014 et l'arrêté du 22 juillet 2016 le complétant, portant publication des cartes de bruit de type B des routes communales du département de Vaucluse, dont le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an (Av. Mistral, Av. Jouves).

ARTICLE 3 – CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS

En application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19. »

ARTICLE 4 – DEROGATIONS AU PLU ET CAS PARTICULIERS

DEROGATIONS AU PLU

En application des articles L152-3 à L153-6 du code de l'urbanisme :

Article L152-3 : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

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

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

Article L152-4 : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L152-5 : « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »



Article L152-6 : « Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au septième alinéa de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant. »

CAS PARTICULIERS

- Les dispositifs de protection contre les risques naturels peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone sous réserve du respect des normes en vigueur lors de leur mise en œuvre.
- Travaux sur un bâtiment existant régulièrement édifié, non conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU :

« La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988). »
- Reconstruction d'un bâtiment à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme) :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »
- Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L111-23 du code de l'urbanisme) :

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »
- Lotissements : Caducité des règles contenues dans les documents du lotissement en application des dispositions du code de l'urbanisme, notamment l'article L442-9 du code de l'urbanisme :
 - Article L442-9 : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (...). »
 - Cf. également les articles L442-10 à 12 du code de l'urbanisme.



ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone, sous réserve d'une bonne intégration au site. Cette dernière réserve peut-être levée en cas de nécessité technique.

Les interventions sur la voirie publique par les gestionnaires de celle-ci sont admises nonobstant la présence le long des voies d'éléments de paysage à protéger identifiés sur les documents graphiques (au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) si des travaux sont nécessaires pour un motif de sécurité routière et sous condition de recomposer le paysage qui pourrait être détruit.

ARTICLE 6 – ELEMENTS PORTES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les documents graphiques du règlement délimitent, sur le territoire communal couvert par le présent PLU, des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N).

LES ZONES URBAINES (U) concernent les secteurs de la commune déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Diverses zones urbaines et divers secteurs sont différenciés :

- **Zone UA** dense du centre-ville où l'habitat, les services, les équipements collectifs et les commerces sont autorisés ;
 - **Secteur UAi** correspondant à la partie sud du centre-ville et concerné par des zones de risque modéré ou élevé d'inondation (se référer au règlement du plan de prévention du risque inondation -PPRI- du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux, approuvé par AP n°SI2007-07-30-0200-PREF du 30/07/2007 ou révision ultérieure).
- **Zone UB** à vocation principale d'habitat sous forme mixte et dans lesquelles peuvent être autorisées des commerces et services ;
 - **Secteur UBi** concerné par le risque modéré d'inondation (se référer au règlement du PPRi Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux).
- **Zone UC** à vocation principale d'habitat sous forme mixte ;
 - **Secteur UCi** concerné par les zones de risque intermédiaire ou modéré d'inondation (se référer au règlement du PPRi Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux) ;
 - **Secteur UCpi** concerné par le risque modéré d'inondation (se référer au règlement du PPRi Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux) et par l'Arrêté Préfectoral du 03/09/2001 instituant des périmètres de protection et les travaux de prélèvement des eaux de forages d'AUBIGNAN.
- **Zone UE** dévolue aux services et équipements publics et/ou collectifs ;
 - **Secteur UEi** concerné par des zones de risque modéré d'inondation (se référer au règlement du PPRi Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux).
- **Zone UF** à vocation d'activités économiques.
 - **Secteur UFi** concerné par des zones de risque modéré d'inondation (se référer au règlement du PPRi Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux).
- **Zone UI** déjà bâtie, soumise au risque maximum ou élevé d'inondation. Elle est devenue inconstructible depuis l'entrée en vigueur du PPRi.
- **Zone UT** à vocation touristique au lieudit La Rodde.

LES ZONES A URBANISER (AU) regroupent l'ensemble des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Des zones à urbaniser et un secteur disposent de voies publiques et réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement en périphérie immédiate et d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones.

Les zones AU délimitées sur le PLU d'Aubignan sont :

- **Zone AUC** à vocation principale d'habitat sous diverses formes aux lieudits Les Bouteilles et Ratonelle ;



- **Secteurs AUCi** concernés par les zones de risque modéré d'inondation (se référer au règlement du PPRi Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux), aux lieudits Les Bouteilles, Ratonelle et Les Gorgues.
- **Zone AUCm** à vocation mixte habitat et économie au lieudit Les Bouteilles avec :

LES ZONES AGRICOLES (A) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une zone et deux secteurs agricoles sont différenciés :

- **Zone A** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (la plus grande partie du territoire communal) ;
 - **Secteur Ai** soumis au risque maximum ou élevé d'inondation (se référer au règlement du PPRi Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux) ;
 - **Secteur Ap** concerné par l'Arrêté Préfectoral du 3 septembre 2001 instituant des périmètres de protection et les travaux de prélèvement des eaux de forages d'AUBIGNAN.
- **A noter :**
 - Aucun bâtiment n'est identifié dans les documents graphiques du PLU relativement au changement de destination.
 - Il n'est pas délimité de STECAL en zone agricole (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Quatre secteurs sont différenciés :

- **Secteur NEi** à vocation d'espace paysager (public ou privé) ou d'équipements collectifs en agglomération soumis au risque maximum ou élevé d'inondation (se référer au règlement du PPRi Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux) ;
- **Secteur NRC** à protéger en raison de son caractère d'espaces naturels (intérêt écologique notamment), de la qualité des sites et des paysages et correspondant aux abords du canal de Carpentras ;
- **Secteur NRI** à protéger en raison de son caractère d'espaces naturels (intérêt écologique notamment), de la qualité des sites et des paysages et correspondant aux corridors écologiques le long des principaux cours d'eau (se référer au règlement du PPRi Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux) ;
- **Secteur NTi** à vocation touristique et de loisir soumis au risque maximum d'inondation (se référer au règlement du PPRi Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux).
- **A noter :**
 - Aucun bâtiment n'est identifié dans les documents graphiques du PLU relativement au changement de destination.
 - Il n'est pas délimité de STECAL en zone naturelle (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Sur les documents graphiques du règlement FIGURENT EGALEMENT :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L113-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- Les secteurs à pourcentage de logements locatifs sociaux (article L151-15 du code de l'urbanisme) ;
- Les éléments de paysage (cultures, jardins, espaces verts, etc.) à protéger et valoriser au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme et rendus inconstructibles ;
- Les éléments de paysage, quartier, îlot, immeuble, espaces public, monument, site et secteur à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage (cultures, jardins, espaces verts, etc.) à protéger et valoriser au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et rendus inconstructibles ;
- Les zones inondables référencées au plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux, approuvé par AP n°SI2007-07-30-0200-PREF du 30/07/2007 ou révision ultérieure ;
- Les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;



- Les périmètres de protection immédiate et rapprochée des forages d'AUBIGNAN, arrêté préfectoral n°0020 du 03/09/2001.

ARTICLE 7 – PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 ET/OU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME (PATRIMOINE OU ENVIRONNEMENT)

Concernant les éléments à protéger au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme (repérés sur plan de zonage sous forme d'une étoile), cf. les annexes 1 et 2 du présent règlement (LISTE ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET/OU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME).

CREATION DE BANDES TAMPONS DANS LES ZONES URBAINES ET A URBANISER CONTIGUES A UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE

Certaines zones et secteurs urbains (notamment UA, UC et UCi) et certaines zones et secteurs à urbaniser (notamment AUC et AUCi) comportent des limites contiguës à des zones agricoles ou naturelles.

Au niveau de ces limites, une bande tampon inconstructible doit être créée du côté de la zone urbaine ou à urbaniser, de la manière suivante :

=>Composer les projets d'aménagement ou de construction de manière à disposer les espaces non bâtis de type jardin privés ou partagés côté champs et non côté rue, afin que les espaces non bâtis participent à la transition entre les habitations et les milieux agricoles ou naturels voisins.

=>Planter une « haie libre » en périphérie de la zone à bâtir contiguë à la zone agricole ou naturelle (ou maintenir et compléter si nécessaire la haie si elle existe). Cette haie devra être composée d'essences locales, buissonnantes, arbustives et arborées (arbres de 1ère grandeur) afin de constituer un écran végétal à plusieurs étages de végétation.

=>Le recul inconstructible minimum prévu en limite séparative est porté à 5 mètres en zone urbaine et 6 mètres en zone à urbaniser, au niveau des limites de zone contiguës à une zone agricole ou naturelle.

AFFOUILLEMENTS (DEBLAIS, CREUSEMENTS) OU EXHAUSSEMENTS (REMBLAIS, SURELEVATIONS) DU SOL

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés seulement à conditions d'être liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone (aménagement d'espace public, construction, exploitation agricole, etc.), de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et de ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants. La pente des talus apparents n'excèdera pas 40%.

Rappels :

=>En zone inondable (indiquée « i »), les affouillements ou exhaussements du sol respecteront en outre les prescriptions et restrictions propres au règlement du PPRi Bassin du Sud-Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement).

=>A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à :

- permis d'aménager pour ceux visés au k de l'article R421-19 du code de l'urbanisme,
- déclaration préalable pour ceux visés au f de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

LES RESEAUX SECS DIVERS (TELECOMMUNICATIONS DONT FIBRE OPTIQUE, ELECTRICITE, ETC.)

Les réseaux divers (télécommunications dont la fibre optique, électricité, etc.) seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade dans les règles de l'art).

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE

Rappel article L111-11 du code de l'urbanisme :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

(...). »



OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant des réseaux de communications électroniques doit être raccordée au réseau collectif lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les fourreaux seront installés et laissés en attente.

Dans tous les cas (réseau collectif ou installation individuelle), respecter des critères de qualité en matière d'équipements et de réseaux de communications électroniques.

DIVERS AUTRES EQUIPEMENTS

CANAL DE CARPENTRAS :

Tout projet d'aménagement ou division parcellaire ainsi que toute nouvelle construction liés au réseau d'eau du Canal de Carpentras devront tenir compte des servitudes d'utilité publiques « A2 » et « A3 » (cf. liste et plan des servitudes d'utilité publique). Notamment, le règlement de l'ASA du Canal de Carpentras s'applique au regard des canalisations objet des servitudes dans l'objectif de maintenir les fonctionnalités du réseau (et notamment les zones non ædificandi sur le linéaire du réseau de canalisations enterrées) et l'obligation pour la personne à l'origine d'une division foncière ou d'une opération d'aménagement dans le périmètre de l'ASA, de raccorder les parcelles nouvellement créées au réseau sous pression du Canal.

BOITES AUX LETTRES :

Toute opération d'aménagement ou de construction doit être dotée de boîtes aux lettres aux normes regroupées à l'entrée de la voie privée et accessibles depuis la voie publique ou toute autre norme en vigueur en matière de distribution du courrier.

COLLECTE DES DECHETS :

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si nécessaire.

ECLAIRAGE PUBLIC :

Toute opération d'aménagement ou de construction nécessitant la création d'une voie interne de desserte doit être dotée d'un éclairage public conforme au cahier des charges du gestionnaire du réseau d'éclairage public (CITEOS à la date de rédaction des présentes).

ARTICLE 8 – EAU ET ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES COLLECTIF / NON COLLECTIF

EAU : ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET PROTECTION DE LA RESSOURCE

DISTRIBUTION PUBLIQUE :

Rappel : A l'exception de l'eau potable provenant du réseau public de distribution et des eaux conditionnées, toutes les eaux d'autre origine sont considérées a priori comme non potables et ne peuvent donc être utilisées qu'à certains usages industriels, commerciaux ou agricoles non en rapport avec l'alimentation et les usages sanitaires.

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire dans les zones urbaines (zones « U » et leurs secteurs) et dans les zones à urbaniser (zones « AU » et leurs secteurs).

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire dans les zones naturelles et forestières (zone « N » et ses secteurs) et en zones agricoles (zone « A » et ses secteurs) si la parcelle est desservie. Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable et, pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Les établissements recevant du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. S'ils ne le sont pas, ils doivent bénéficier d'une autorisation préfectorale d'utiliser de l'eau à des fins de consommation humaine et d'un contrôle sanitaire de la qualité de l'eau distribuée.



PROTECTION DU CAPTAGE-FORAGE D'AUBIGNAN (PERIMETRES DE PROTECTION IMMEDIATE ET RAPPROCHEE) :

A l'intérieur des périmètres de protection du captage-forage d'AUBIGNAN, délimités en application de l'arrêté préfectoral n°0020 du 03/09/2001, les occupations et utilisation du sol sont règlementairement limitées (cf. ledit arrêté préfectoral annexé à la liste des servitudes d'utilité publique, s'agissant de servitudes attachées à la protection des eaux potables).

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES COLLECTIF / NON COLLECTIF

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Il appartient au pétitionnaire de se renseigner auprès du Syndicat Mixte des Eaux de la Région Rhône Ventoux sur la nature du système d'assainissement desservant sa parcelle (assainissement collectif et assainissement non collectif) et sur la catégorie des eaux qu'il doit collecter puis éventuellement traiter et/ou rejeter.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la réalisation ou la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif :

- doit être précédée d'une étude à la parcelle obligatoire permettant de connaître la surface minimale de terrain nécessaire en fonction de la capacité d'accueil du projet et de la nature du sol,
- faire l'objet d'une attestation de conformité du projet par le service public de l'assainissement non collectif (SPANC) (article R431-16-c du code de l'urbanisme). Ce document (prévu au III de l'article L2224-8 du code général des collectivités territoriales) atteste de la conformité du projet d'installation au regard des prescriptions réglementaires.

Le zonage d'assainissement des eaux usées a été actualisé (Etude Cabinet Tramoy 2018 pour le Syndicat Rhône-Ventoux, compétent dans ce domaine). **Se référer à ce zonage annexé au présent PLU.**

REJET DES EAUX USEES NON DOMESTIQUES – EAUX INDUSTRIELLES :

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Aussi, le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux peut être subordonné à un arrêté d'autorisation. Ce dernier peut éventuellement être assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejets conformément à l'article L1331.1 du code de la santé publique. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

ARTICLE 9 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

RAPPEL :

Les procédures de déclaration et d'autorisation pour les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) auprès des services de la police de l'eau et des milieux aquatiques ont été introduites par la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992. Ce dispositif juridique est destiné à garantir une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

La liste des IOTA soumis à déclaration ou à demande d'autorisation auprès des services de l'État est définie dans une nomenclature au sein du Code de l'Environnement (Art. R214-1).

La rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature IOTA est relative aux rejets d'eaux pluviales :

RUBRIQUE 2.1.5.0 - Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1. supérieure ou égale à 20 ha | => IOTA soumis à autorisation (A) |
| 2. supérieure à 1 ha, mais inférieure à 20 ha | => IOTA soumis à déclaration (D) |



Est concerné par l'élaboration d'un dossier Loi sur l'Eau à destination des services de l'Etat tout maître d'ouvrage, public ou privé, dont le projet d'aménagement dépasse les seuils ci-dessus. Le dossier peut être soumis par un représentant de la maîtrise d'ouvrage.

Les rejets dans les eaux douces superficielles concernent les rejets dans les cours d'eau et les plans d'eau (mares, étangs,...). Les rejets sur le sol ou dans le sous-sol concernent quant à eux les rejets dans des fossés, thalwegs secs ou dans tout ouvrage d'infiltration des eaux pluviales (ces dernières rejoignant indirectement les eaux souterraines).

La rubrique 2.1.5.0 ne couvre ni les rejets en mer, ni les rejets dans les systèmes d'assainissement (canalisations enterrées, fossés bétonnés). Dans le cas d'un rejet dans un réseau d'assainissement, d'autres démarches administratives sont nécessaires.

PRESCRIPTIONS GENERALES :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, zones d'aménagement concerté, ensembles d'habitations, permis valant division) doivent être obligatoirement de type séparatif. Le rejet des eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement des eaux usées est interdit.

Tout projet devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de ne pas aggraver l'écoulement sur les fonds récepteurs (cf. la loi sur l'eau et les milieux aquatiques).

Tout projet devra être compatible avec les données de portée réglementaire des documents cadres suivants :

- Le SDAGE 2016-2021 (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse, approuvé par arrêté du préfet de Région du Arrêté du 3 décembre 2015.
- Le Contrat de Rivière Sud Ouest Mont Ventoux signé le 07/11/2008. En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Une étude spécifique est nécessaire.
- L'arrêté n°SI2007-07-30-0200-PREF du 30/07/2007 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du MONT VENTOUX.
- La doctrine validée par la MISE¹ de Vaucluse.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé et adapté au milieu récepteur. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau (la Commune au jour de l'approbation des présentes).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

REGLES RELATIVES AUX NOUVELLES IMPERMEABILISATIONS DES SOLS

Le règlement d'assainissement des eaux pluviales définit les règles relatives aux nouvelles imperméabilisations des sols. **Se référer à ce document annexé au présent PLU (annexes 5c3 et 5c4).** Dans le cadre des opérations d'urbanisation groupées ou opérations d'aménagement d'ensemble (tels les lotissements, ...), les réseaux et ouvrages de stockage devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de la totalité de l'opération (la voirie et les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot), même si la réalisation de celle-ci est phasée dans le temps.

Le règlement d'assainissement des eaux pluviales définit notamment, mais pas exhaustivement, les aspects suivants :

- CONDITIONS DE RACORDEMENT SUR LE RESEAU PUBLIC EXISTANT
- REGLES DE CONCEPTION

¹ MISE : Mission Inter-Services de l'Eau.



- CAS DES OPERATIONS GROUPEES
- CAS DES OPERATIONS ISOLEES
- TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES (traitement qualitatif des pollutions)

Il convient de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies. Aussi, le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, trottoir, etc.) est interdite.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux ou la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

PROTECTION DES FONCTIONNALITES DES COURS D'EAU, PROTECTION DES RIPISYLVES

- Toute construction, installation, tout ouvrage, remblai ou épis dans un axe naturel d'écoulement des eaux est interdit, sauf nécessité d'intervention clairement établie par des impératifs de sécurité ou salubrité publique. Les constructions, installations, ouvrages, remblais ou épis sont susceptibles d'être soumis aux seuils de déclaration ou d'autorisation fixés en application de la Loi sur l'eau
- En zone urbaine et à urbaniser, afin de permettre l'entretien (le passage des engins) des cours d'eau, Mayres ou canaux : toute construction et toute clôture doivent respecter un recul minimum de 5 mètres de part et d'autre du sommet des berges du cours d'eau, à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux. Cette distance est susceptible d'être augmentée en zone inondable (se référer au règlement du PPRi Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux).

Cette obligation de recul ne concerne pas :

- les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures,
- les travaux pour consolidation de voirie,
- les ouvrages de protection contre les risques naturels.

- En zone agricole et naturelle, afin de préserver les fonctionnalités écologiques de la végétation des bord de cours d'eau, Mayres ou canaux, une bande tampon de 10 mètres d'épaisseur de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, vallon ou vallon sera préservée de toute construction, clôture, installation et éclairage. Les cultures et le pâturage sont admis dans cette zone, car l'objectif est de la maintenir ouverte, sans obstacles ni gêne, pour les besoins de la chasse et/ou du transit d'oiseaux et de chiroptères. Cette distance est susceptible d'être augmentée en zone inondable (se référer au règlement du PPRi Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux).

Cette obligation de recul ne concerne pas :

- clôtures temporaires légères pour pâturage,
- installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessitant la proximité de l'eau (exemple un pompage pour arrosage agricole),
- l'éclairage public s'il est nécessaire pour la sécurité des personnes et s'il est discret, chapeauté et dirigé vers le bas (avec extinction ou réduction d'intensité la nuit).

ARTICLE 10 – RAPPEL DES FORMALITES PREALABLES AUX TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, AINSI QU'EN MATIERE DE DEFRICHEMENT, DEBROUSSAILLEMENT ET DIVERS

EN MATIERE DE CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, TRAVAUX

- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception de celles mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme et de celles mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (cf. article R421-1 du code de l'urbanisme).
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16, qui sont soumis à permis de construire et de ceux mentionnés à l'article R421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R421-17 (cf. article R421-13 du code de l'urbanisme).



- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager et de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (cf. article R421-18 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29. Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (cf. articles R421-26 et 27 du code de l'urbanisme).

EN MATIERE DE PUBLICITE, ENSEIGNES ET PREENSEIGNES

- Afin d'assurer la protection du cadre de vie, les règles applicables à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes visibles de toute voie ouverte à la circulation publique sont fixées par le code de l'environnement (en l'absence de règlement local de publicité, ce qui est le cas d'AUBIGNAN à la date de rédaction des présentes).
- Les dispositions et prescriptions relatives aux publicités, enseignes et préenseignes sont codifiées aux articles L581-1 et suivants ainsi qu'aux articles R581-1 et suivants du code de l'environnement.
- Se référer au code de la route concernant les règles de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation publique.

EN MATIERE DE DEFRICHEMENT / COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

- Les défrichements :
 1. sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L341-3 du code forestier
 2. sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver conformément à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation prévue à l'article L113-2 du code de l'urbanisme dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables.

EN MATIERE DE CLOTURES VEGETALES OU VEGETALISEES

- Article 671 du Code Civil :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu de n'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

POUR TOUTE CLOTURE EN ZONE INONDABLE (ZONES INDICEES « i ») :

Se référer au règlement du plan de prévention du risque inondation -PPRI- du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux, approuvé par AP n°SI2007-07-30-0200-PREF du 30/07/2007 ou révision ultérieure.

REGLEMENTATION RELATIVE AU DEBROUSSAILLEMENT

L'arrêté préfectoral (AP) n°2012363-0008 relatif au débroussaillage légal autour des constructions, chantiers et installations de toute nature dans le cadre de la prévention et de la protection contre les feux de forêt s'applique dans certains secteurs du territoire d'AUBIGNAN (ainsi que d'autres AP concernant le risque feu de forêt listés à l'annexe 9 du présent règlement). A ce titre, il est rappelé ce qui suit :

- Le débroussaillage est obligatoire dans les secteurs visés. Le débroussaillage est défini à l'article L131-10 du code forestier et les obligations de débroussaillage précisées aux articles L134-5 à L134-18



du même code. Il s'agit des opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies. Ces opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal. Elles peuvent comprendre l'élagage des sujets maintenus et l'élimination des rémanents de coupes.

- La réglementation relative au débroussaillage citée ci-dessus l'emporte dans les espaces où elle s'applique en cas de contradiction avec les dispositions édictées par le présent règlement pour chaque zone.

ARTICLE 11 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES DEPARTEMENTALES

Source : Règlement de voirie départemental de Vaucluse, approuvé par délibération N° 2019-471 du 21 juin 2019 du Conseil départemental.

En agglomération :

Les marges de recul sont définies par les règlements des zones (ci-après).

Hors agglomération :

Les constructions ou les installations nouvelles édifiées en bordure des routes départementales ne peuvent être édifiées à moins de :

- 35m de part et d'autre de l'axe des routes classées dans le réseau d'intérêt régional,
- 25m de l'axe des routes classées dans le réseau de développement territorial,
- 15m de l'axe des routes classées dans le réseau de desserte locale,
- 15m de l'axe des véloroutes non contiguës à une autre route.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes à grande circulation et aux routes express sont définies par l'article L111-6 du code de l'urbanisme*. Pour les déviations non classées routes à grande circulation, le recul peut être porté à 50m de l'axe de la route ou de chacune des voies (routes à chaussées séparées).

**Article L111-6 du code de l'urbanisme, créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19. »*

Article L111-7 : « L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Article L111-10 : « Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

ARTICLE 12 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En matière de performance énergétique et environnementale, il est rappelé la nécessaire application de la Réglementation Thermique en vigueur pour certaines catégories de constructions et, de manière générale il est recommandé de viser :

- La réduction des consommations d'énergie,
- la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

Pour atteindre les objectifs de performance énergétique et environnementale :



- Intégrer autant que possible des techniques performantes en matière de solutions d'isolation des combles, murs et vitrages (par exemple : double vitrage peu émissif, triple vitrage) ;
- Privilégier autant que possible les isolants écologiques provenant de sources naturelles ;
- Mettre en œuvre autant que possible des matériaux de construction qui préservent les ressources naturelles (par exemple : matériaux labélisés NF Environnement, Ecolabel Européen, matériaux traditionnels locaux ou régionaux) ;
- Mettre en œuvre autant que possible des solutions de chauffage performantes et faisant appel aux énergies renouvelables (par exemple : chauffage par plancher, plafond chauffant, radiant mural, air soufflé, pompe à chaleur, chaudières ou poêles à bûches ou à granulés, chauffe-eau solaire ou système solaire combiné) ;
- Privilégier autant que possible une double orientation pour les logements (afin de favoriser une aération naturelle) et mettre en œuvre dans tous les cas une ventilation de la construction aux normes (ventilation mécanique contrôlée (VMC) ou ventilation mécanique répartie (VMR)).
- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (exemple : le solaire). A noter qu'à la date de rédaction des présentes il existe des mesures nationales en faveur des énergies renouvelables (cf. www.ademe.fr).

La démarche régionale BDM est recommandée (bâtiments durables méditerranéens). BDM est un regroupement interprofessionnel des acteurs du bâtiment engagés sur la voie du développement durable en région PACA. La démarche BDM est un outil pédagogique d'accompagnement et d'évaluation sur les aspects environnementaux, sociaux et économiques du bâtiment, depuis la conception et jusqu'à 2 ans après la mise en œuvre du projet

Se référer :

=>http://www.territoires-durables-paca.org/environnement/demarche-batiment-durable-mediterraneen-bdm_i2651.html (<https://www.envirobatbdm.eu/index.php/jevalue-mon-projet>)

=><https://www.ccimp.com/reseauapro/batiments-durables-mediterraneens>.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone urbaine UA est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA correspond au centre-ville d'AUBIGNAN, pôle principal de centralité affecté à l'habitat, aux commerces, aux services ainsi qu'aux activités qui en sont le complément habituel. Les constructions y sont édifiées en ordre continu.

Elle est concernée par la servitude d'utilité publique AC1 visant la protection du patrimoine (gérée l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine-UDAP- de Vaucluse).

Elle comprend un secteur UAi correspondant à la partie sud du centre ville et concerné par des zones de risque modéré ou élevé d'inondation. Dans ce secteur, les prescriptions et restrictions propres au règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux s'ajoutent à celles du présent règlement.

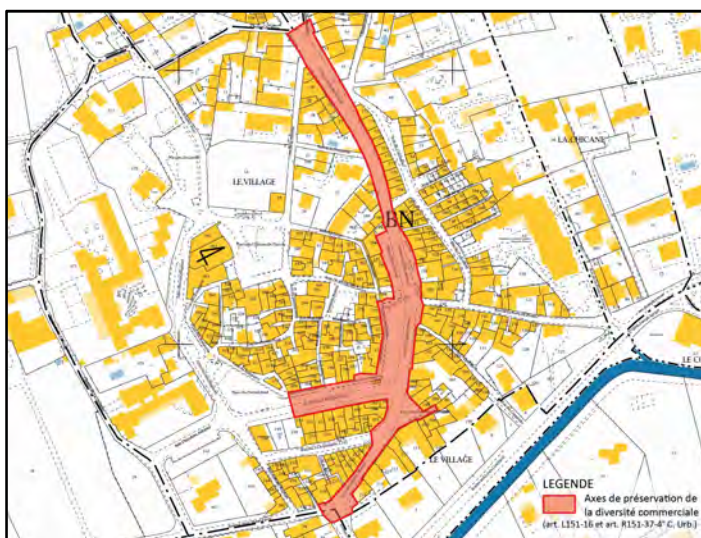
ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UA2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Dans le secteur UAi, les restrictions propres au règlement du PPRI Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement) ;
- Dans les secteurs relevant des éléments de paysage à protéger et valoriser au titre l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme : Toute nouvelle construction.

En outre, au titre du maintien de la diversité commerciale dans le centre ville (*application des dispositions de l'article L151-16 et du 4° de l'article R151-37 du code de l'urbanisme*), le changement de destination des locaux commerciaux situés le long des axes suivants est interdit pour la durée du présent PLU :

- Avenue Frédéric Mistral ;
- Tour des Remparts (partie), Place de La Tour, Place Albin Durand ;
- Avenue de l'Abbé Arnaud (partie) ;
- Place Anne Benoite Guillaume.



Axes identifiés (maintien de la diversité commerciale)



ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions en zone UA :

- Les constructions à usage d'habitation sont admises si, dans le cadre de projets de 3 logements ou plus, une part du nombre de logements créé et une part de la surface de plancher totale dédiée à l'habitation sont affectés au logement locatif social, selon le tableau ci-dessous.

ZONE UA - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Nombre de logements créés dans l'opération (aménagement ou construction)	Part des logements créés affectée à minima au logement locatif social (nombre)	Et part de la surface de plancher à vocation d'habitat créée affectée à minima au logement locatif social
1	0	-
2	0	-
3	1	30%
4	2	38%
5	2	
6	2	
7	3	
8	3	
9	3	
10	4	
11 et au-delà	38%	

Règle d'arrondi : Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, arrondir à l'entier inférieur.

Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, arrondir à l'entier supérieur.

NB : Les critères sont cumulatifs (nombre de logements et part de la surface de plancher)

- Les parts ci-dessus définies s'appliquent à chaque opération d'aménagement ou de construction projetée dans la zone.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et de service public ou collectif si elles sont compatibles avec le caractère urbain et habité du centre ville ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les affouillements et exhaussements du sol : Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » ;
- En secteur UA_i, les travaux, constructions, installations, affouillements ou exhaussements du sol respecteront les prescriptions et restrictions propres au règlement du PPRi Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement).

Aux abords des COURS D'EAU et CANAUX : il sera fait application du dernier paragraphe de l'article 9 des dispositions générales (gestion des eaux pluviales), intitulé « Protection des fonctionnalités des cours d'eau, protection des ripisylves ».

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



Caractéristiques minimales de la voirie, uniquement pour les opérations nouvelles :

- La largeur des voies de circulation doit répondre aux besoins pouvant être exigée par le SDIS 84 selon les besoins avérés en matière de sécurité civile et, leur largeur utile (bandes de stationnement exclues) est au minimum égale à 4,5 mètres ;
- La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule : 4,5 mètres minimum ;
- les voies sans issue doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité.

En outre, cf. annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1. Eaux et assainissement

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau et un système d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Se conformer :

- à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'alimentation en eau potable et de protection de la ressource et les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.
- à l'article 9 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales, à l'article UA13 qui énonce le cas échéant les obligations des pétitionnaires en matière coefficient de non imperméabilisation et au règlement des eaux pluviales (annexe 5c4 du présent PLU).
- aux exigences du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur (ou tout document opposable qui serait amené à s'y substituer) et cf. annexe 4 du présent règlement.

2. Electricité, télécommunications et divers autres équipements

Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS ET SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques (ou ouvertes à la circulation publique) ou dans le prolongement du nu des façades existantes.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.



ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance entre une construction et une limite séparative est calculée de tout point du bâtiment au point le plus proche de la dite limite. Toute construction peut être implantée en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, telle que définie à l'article UA10, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour rappel, les cas suivants inscrits au titre IV du livre II du CODE CIVIL sont notamment susceptibles de concerner une implantation en limite séparative :

- *Des vues sur la propriété de son voisin (Articles 675 à 680) ;*
- *De l'égout des toits (Article 681).*

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

Au niveau des limites séparatives contiguës à des zones agricole ou naturelles, une bande tampon inconstructible doit être créée conformément aux prescriptions données à l'article 7 des dispositions générales (§. CREATION DE BANDES TAMPONS DANS LES ZONES URBAINES ET A URBANISER CONTIGUES A UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE).

Dans l'ensemble de la zone, des implantations différentes peuvent être admises:

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du niveau de la voie qui les borde (ou du terrain naturel avant travaux en l'absence de voie), au point le plus bas des façades sur l'alignement jusqu'à l'égout du toit, doit être sensiblement inférieure ou égale, à 1 mètre près, à la hauteur des constructions avoisinantes les plus proches sans toutefois pouvoir excéder 9 mètres.

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour permettre la réalisation du niveau sécuritaire défini par le règlement du PPRi Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel :

La zone UA est concernée par la servitude AC1 visant la protection du patrimoine (gérée par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Vaucluse). Dans les périmètres définis par cette servitude, les projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Enduire ou revêtir d'un parement les murs et matériaux destinés à l'être (exemple : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits :

- les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs,
- les matériaux réfléchissants, brillants ou lumineux,
- les couleurs vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires,
- les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux,
- les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédroche, d'un corps et d'un chapiteau),
- les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés),
- les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

2. Les toitures

Réaliser des toitures simples, à un ou deux pan(s) avec une pente de 25 à 35%. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site.

Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées de manière à éviter les hauteurs de souches trop importantes.

Par ailleurs, tout élément de patrimoine référencé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit maintenir la typologie de couverture existante (quatre pentes, mono pente, etc.) comme précisé à l'annexe 2 du présent règlement.

3. Les fenêtres, portes et portes fenêtres

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Il est recommandé de mettre en œuvre des portes en bois plein, en PVC ou en aluminium, à lames larges verticales, à panneaux, suivant la courbure du linteau le cas échéant.

Les baies vitrées, vérandas, auvents translucides et volets roulants sont déconseillées sur la façade principale donnant sur la voie de circulation publique (privilégier l'espace « jardin » ou le cœur d'îlot).

4. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et récepteurs numériques et les sorties de chaudière en façade doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades (à l'exception des éléments indispensables à un équipement public ou à un commerce ou artisanat, de type enseigne).



Les dispositifs destinés à capter l'énergie solaire (exemple : panneaux photovoltaïques) sont interdits dans le périmètre de la servitude AC1 gérée Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (monuments historiques), à l'exception des dispositifs qui correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (cf. art. L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme, art. 1 de l'arrêté du 19/12/2014 NORETLL1414148A), dispositifs qui devront être intégrés au mieux en termes de composition architecturale et de coloris.

5. Les clôtures

Nota : il est rappelé que le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux édicte des prescriptions dans ce domaine pour les espaces concernés. Notamment les clôtures sont admises à condition d'être réalisées sans mur bahut et d'être transparentes à l'écoulement.

Clôtures mitoyennes avec le domaine public :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut enduit sur une hauteur maximale de 0,80 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.).

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 1,60 mètre.

La clôture peut être doublée par une haie végétale ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.

Ne sont autorisés que les portails coulissants ou ouvrants vers l'intérieur de la parcelle.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Sont proscrits :

- les panneaux et tout dispositif (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) ayant pour effet de doubler la clôture et de la rendre opaque (sauf haie végétale susmentionnée),
- le PVC, les murs de toute hauteur (ajourés ou non) à l'exception des murs-bahuts et des piliers de portails.

Clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Les clôtures peuvent être constituées au choix :

-d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;

-d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;

-d'une haie végétale en doublement ou seule.

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 2,00 mètres.

6. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de revêtir les bassins de revêtements de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'enherber les plages de façon à limiter les berges minérales à 2 mètres de large maximum autour du bassin.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments paysagers du site.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse nuisible à la faune.

Prescriptions concernant les réseaux divers : cf. article UA4. Les ouvrages liés à ces réseaux (tels que transformateurs, distributions diverses, coffrets techniques) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux bâtiments principaux ou à la clôture.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.



ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements. A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige non imperméabilisés ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques dans le centre ancien ou les hameaux denses.

Les essences végétales recommandées en accord avec le sol et le climat et celles à éviter sont listées en annexe 6.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cf. recommandations à l'article 12 des dispositions générales intitulé « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ».



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone urbaine UB est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB correspond aux sites des lieudits La Chicane, Saint Pierre et Madèze dont la vocation principale est l'accueil d'habitat collectif.

Elle comprend un secteur UBi au lieudit Madèze et concerné par des zones de risque modéré d'inondation. Dans ce secteur, les prescriptions et restrictions propres au règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux s'ajoutent à celles du présent règlement.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UB2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations à usage d'exploitation agricole ou forestière, d'industrie, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Dans le secteur UBi, les restrictions propres au règlement du PPRI Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement).

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sont admises si, dans le cadre de projets de 3 logements ou plus, une part du nombre de logements créé et une part de la surface de plancher totale dédiée à l'habitation sont affectés au logement locatif social, selon le tableau ci-dessous.

ZONE UB - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Nombre de logements créés dans l'opération (aménagement ou construction)	Part des logements créés affectée à minima au logement locatif social (nombre)	Et part de la surface de plancher à vocation d'habitat créée affectée à minima au logement locatif social (%)
1	0	-
2	0	-
3	1	30%
4	2	50%
5	2	
6	2	
7	3	
8	3	
9	3	
10	4	
11 et au-delà	50%	

Règle d'arrondi : Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, arrondir à l'entier inférieur.

Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, arrondir à l'entier supérieur.

NB : Les critères sont cumulatifs (nombre de logements et part de la surface de plancher)

- Les parts ci-dessus définies s'appliquent à chaque opération d'aménagement ou de construction projetée dans la zone.
- Les projets d'hébergement collectif type maison de retraite, EHPAD, etc.
- Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat si elles sont compatibles avec le caractère urbain et habité du site ;



- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol : Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » ;
- En secteur UB_i, les travaux, constructions, installations, affouillements ou exhaussements du sol respecteront les prescriptions et restrictions propres au règlement du PPRI Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement).

Aux abords des COURS D'EAU et CANAUX : il sera fait application du dernier paragraphe de l'article 9 des dispositions générales (gestion des eaux pluviales), intitulé « Protection des fonctionnalités des cours d'eau, protection des ripisylves ».

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une entrée charretière doit être aménagée au niveau des accès de toute nouvelle opération d'aménagement, construction ou installation.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes :

- La largeur des voies de circulation doit répondre aux besoins pouvant être exigée par le SDIS 84 selon les besoins avérés en matière de sécurité civile et, leur largeur utile (bandes de stationnement exclues) est au minimum égale à 5 mètres ;
- La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule : 4,5 mètres minimum ;
- les voies sans issue doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité.

En outre, cf. annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1. Eaux et assainissement

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau et un système d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Se conformer :

- à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'alimentation en eau potable et de protection de la ressource et les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.
- à l'article 9 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales, à l'article UB13 qui énonce le cas échéant les obligations des pétitionnaires en matière coefficient de non imperméabilisation et au règlement des eaux pluviales (annexe 5c4 du présent PLU).
- aux exigences du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur (ou tout document opposable qui serait amené à s'y substituer) et cf. annexe 4 du présent règlement.



2. Electricité, télécommunications et divers autres équipements

Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe des voies publiques ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou élargir et à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite du domaine public. La distance de l'axe est portée à 12 mètres dans le cas des voies départementales (cette dernière distance est supérieure en cas de situation hors agglomération, cf. article 11 des dispositions générales).

Exceptions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

De plus, tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,5 mètres (cas des constructions annexes par exemple).

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($h/2$), sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements, bâtiments et services publics, ainsi que pour les piscines et les annexes sans que la distance définie ci-dessus ne soit inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions (cf. définition du lexique, annexe 9), annexes et bassins de piscines ne peut dépasser 60% de l'emprise du terrain à bâtir.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du point le plus bas du volume construit, à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder :

- 7 mètres ;
- 9 mètres pour les bâtiments à usage d'équipement collectif et pour les bâtiments à usage d'hébergement hôtelier ou de service d'intérêt général (EHPAD, Maison de retraite, etc.).

Les édifices sont interdits (à l'exception des souches de cheminées traditionnelles) à moins qu'ils ne soient masqués dans le volume bâti.



Dans les zones concernées par le risque d'inondation, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour permettre la réalisation du niveau sécuritaire défini par le règlement du PPRi Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Enduire ou revêtir d'un parement les murs et matériaux destinés à l'être (exemple : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

La longueur des façades sans décrochement est limitée à 18 mètres.

Sont interdits :

- les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs,
- les matériaux réfléchissants, brillants ou lumineux,
- les couleurs vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires,
- les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux,
- les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédroche, d'un corps et d'un chapiteau),
- les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés),
- les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

2. Les toitures

Réaliser des toitures simples, à un ou deux pan(s) avec une pente de 25 à 35%. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site.

Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées de manière à éviter les hauteurs de souches trop importantes.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Par ailleurs, tout élément de patrimoine référencé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doit maintenir la typologie de couverture existante (quatre pentes, mono pente, etc.) comme précisé à l'annexe 2 du présent règlement (prescriptions de nature à assurer la protection des éléments recensés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme).

3. Les fenêtres, portes et portes fenêtres

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein, en PVC ou en aluminium, à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau le cas échéant. Elles doivent être plus hautes que larges (exceptions faites des baies vitrées et vérandas).



4. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et récepteurs numériques et les sorties de chaudière en façade doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades (à l'exception des éléments indispensables à un équipement public ou d'un commerce ou artisanat type enseigne).

5. Les clôtures

Nota : il est rappelé que le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux édicte des prescriptions dans ce domaine pour les espaces concernés. Notamment les clôtures sont admises à condition d'être réalisées sans mur bahut et d'être transparentes à l'écoulement.

Clôtures mitoyennes avec le domaine public :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut enduit sur une hauteur maximale de 0,80 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.).

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 1,60 mètre.

La clôture peut être doublée par une haie végétale ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.

Ne sont autorisés que les portails coulissants ou ouvrants vers l'intérieur de la parcelle.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Sont proscrits :

- les panneaux et tout dispositif (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) ayant pour effet de doubler la clôture et de la rendre opaque (sauf haie végétale susmentionnée),
- le PVC, les murs de toute hauteur (ajourés ou non) à l'exception des murs-bahuts et des piliers de portails.

Clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Les clôtures peuvent être constituées au choix :

-d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;

-d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;

-d'une haie végétale en doublement ou seule.

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 2,00 mètres.

6. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de revêtir les bassins de revêtements de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'enherber les plages de façon à limiter les berges minérales à 2 mètres de large maximum autour du bassin.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments paysagers du site.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse nuisible à la faune.

Prescriptions concernant les réseaux divers : cf. article UB4. Les ouvrages liés à ces réseaux (tels que transformateurs, distributions diverses, coffrets techniques) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux bâtiments principaux ou à la clôture.



Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une part de 25% au minimum de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L151-22 du code de l'urbanisme.

La valeur des différents types d'espaces sera pondérée (cf. annexe 6 : calcul du coefficient de non imperméabilisation et valeur écologique des types de surfaces).

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques des hameaux denses.

Les essences végétales recommandées, en accord avec le sol et le climat et celles à éviter sont listées en annexe 6.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cf. recommandations à l'article 12 des dispositions générales intitulé « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ».



CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone urbaine UC est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UC a une vocation principale d'habitat sous forme individuelle, groupée ou non selon les volumétries admises.

Deux secteurs particuliers sont distingués :

- Secteur UCi concerné par les zones de risque intermédiaire ou modéré d'inondation. Dans ce secteur, les prescriptions et restrictions propres au règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux s'ajoutent à celles du présent règlement (se référer au règlement dudit PPRI).
- Secteur UCpi concerné par le risque modéré d'inondation du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux et par l'Arrêté Préfectoral du 03/09/2001 instituant des périmètres de protection et les travaux de prélèvement des eaux de forages d'AUBIGNAN (se référer au règlement dudit PPRI et aux règles instituées dans lesdits périmètres de protection).

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UC2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- En secteur UCi et en secteur UCpi, les restrictions propres au règlement du PPRI Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement) ;
- En secteur UCpi, les travaux, constructions, installations, affouillements ou exhaussements du sol respecteront les restrictions propres aux périmètres de protection des eaux de forages d'AUBIGNAN ;
- Dans les secteurs relevant des éléments de paysage à protéger et valoriser au titre l'article L.151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme : Toute nouvelle construction.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sont admises si, dans le cadre de projets de 3 logements ou plus, une part du nombre de logements créé et une part de la surface de plancher totale dédiée à l'habitation sont affectés au logement locatif social, selon le tableau ci-dessous.

NB : Lorsqu'une indication de pourcentage supérieure est portée sur la partie graphique du règlement du PLU, elle se substitue aux indications dudit tableau pour le nombre de logements à affecter à minima au logement locatif social ainsi que pour la surface de plancher et ce dès le premier logement (pas de seuil minimum).

**ZONE UC - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Nombre de logements créés dans l'opération (aménagement ou construction)	Part des logements créés affectée à minima au logement locatif social (nombre)	Et part de la surface de plancher à vocation d'habitat créée affectée à minima au logement locatif social (%)
1	0	-
2	0	-
3	1	30%
4	2	35%
5	2	
6	2	
7	3	
8	3	
9	3	
10	4	
11 et au-delà	35%	

Règle d'arrondi : Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, arrondir à l'entier inférieur.

Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, arrondir à l'entier supérieur.

NB : Les critères sont cumulatifs (nombre de logements et part de la surface de plancher)

- Les parts ci-dessus définies s'appliquent à chaque opération d'aménagement ou de construction projetée dans la zone.
- Dans la destination « habitation », est également admis l'hébergement collectif pour les séniors, de type maison de retraite, EHPAD, etc.
- Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol : Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » ;
- En secteur UCi et en secteur UCpi, les travaux, constructions, installations, affouillements ou exhaussements du sol respecteront les prescriptions et restrictions propres au règlement du PPRi Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement) ;
- En secteur UCpi, les travaux, constructions, installations, affouillements ou exhaussements du sol respecteront les prescriptions et restrictions propres aux périmètres de protection des eaux de forages d'AUBIGNAN.

Aux abords des COURS D'EAU et CANAUX : il sera fait application du dernier paragraphe de l'article 9 des dispositions générales (gestion des eaux pluviales), intitulé « Protection des fonctionnalités des cours d'eau, protection des ripisylves ».

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une entrée charretière doit être aménagée au niveau des accès de toute nouvelle opération d'aménagement, construction ou installation.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes :



- La largeur des voies de circulation doit répondre aux besoins pouvant être exigée par le SDIS 84 selon les besoins avérés en matière de sécurité civile et, leur largeur utile (bandes de stationnement exclues) est au minimum égale à 5 mètres ;
- La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule : 4,5 mètres minimum ;
- les voies sans issue doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité.

En outre, cf. annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1. Eaux et assainissement

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau et un système d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Se conformer :

- à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'alimentation en eau potable et de protection de la ressource et les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.
- à l'article 9 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales, à l'article UC13 qui énonce le cas échéant les obligations des pétitionnaires en matière coefficient de non imperméabilisation et au règlement des eaux pluviales (annexe 5c4 du présent PLU).
- aux exigences du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur (ou tout document opposable qui serait amené à s'y substituer) et cf. annexe 4 du présent règlement.

2. Electricité, télécommunications et divers autres équipements

Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe des voies publiques ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou élargir et à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite du domaine public. La distance de l'axe est portée à 12 mètres dans le cas des voies départementales (cette dernière distance est supérieure en cas de situation hors agglomération, cf. article 11 des dispositions générales).

Exceptions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.



ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

De plus, tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,5 mètres (cas des constructions annexes par exemple).

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

Au niveau des limites séparatives contiguës à des zones agricole ou naturelles, une bande tampon inconstructible doit être créée conformément aux prescriptions données à l'article 7 des dispositions générales (§. CREATION DE BANDES TAMPONS DANS LES ZONES URBAINES ET A URBANISER CONTIGUES A UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE).

Dans l'ensemble de la zone, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé divisée par deux ($h/2$), sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements, bâtiments et services publics, ainsi que pour les piscines et les annexes sans que la distance définie ci-dessus ne soit inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions (cf. définition du lexique, annexe 9), annexes et bassins de piscines ne peut dépasser 50% de l'emprise du terrain à bâtir.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du point le plus bas du volume construit, à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder :

- 7 mètres ;
- 9 mètres pour les bâtiments à usage d'équipement collectif et pour les bâtiments à usage d'hébergement hôtelier ou de service d'intérêt général (EHPAD, Maison de retraite, etc.).

Les édifices sont interdits (à l'exception des souches de cheminées traditionnelles) à moins qu'ils ne soient masqués dans le volume bâti.

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour permettre la réalisation du niveau sécuritaire défini par le règlement du PPRi Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Enduire ou revêtir d'un parement les murs et matériaux destinés à l'être (exemple : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

La longueur des façades sans décrochement est limitée à 18 mètres.

Sont interdits :

- les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs,
- les matériaux réfléchissants, brillants ou lumineux,
- les couleurs vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires,
- les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux,
- les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédouche, d'un corps et d'un chapiteau),
- les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés),
- les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

2. Les toitures

Réaliser des toitures simples, à un ou deux pan(s) avec une pente de 25 à 35%. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site.

Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées de manière à éviter les hauteurs de souches trop importantes.

Par ailleurs, tout élément de patrimoine référencé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit maintenir la typologie de couverture existante (quatre pentes, mono pente, etc.) comme précisé à l'annexe 2 du présent règlement.

3. Les fenêtres, portes et portes fenêtres

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein, en PVC ou en aluminium, à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau le cas échéant. Elles doivent être plus hautes que larges (exceptions faites des baies vitrées et vérandas).

4. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Les éléments destinés à capter l'énergie solaire sont admis s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (c'est-à-dire intégrés à la toiture).

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.



Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades (à l'exception des éléments indispensables à un équipement public ou d'un commerce ou artisanat type enseigne).

5. Les clôtures

Nota : il est rappelé que le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux édicte des prescriptions dans ce domaine pour les espaces concernés. Notamment les clôtures sont admises à condition d'être réalisées sans mur bahut et d'être transparentes à l'écoulement.

Clôtures mitoyennes avec le domaine public :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut enduit sur une hauteur maximale de 0,80 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.).

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 1,60 mètre.

La clôture peut être doublée par une haie végétale ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.

Ne sont autorisés que les portails coulissants ou ouvrants vers l'intérieur de la parcelle.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Sont proscrits :

- les panneaux et tout dispositif (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) ayant pour effet de doubler la clôture et de la rendre opaque (sauf haie végétale susmentionnée),
- le PVC, les murs de toute hauteur (ajourés ou non) à l'exception des murs-bahuts et des piliers de portails.

Clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Les clôtures peuvent être constituées au choix :

-d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;

-d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;

-d'une haie végétale en doublement ou seule.

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 2,00 mètres.

6. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de revêtir les bassins de revêtements de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'enherber les plages de façon à limiter les berges minérales à 2 mètres de large maximum autour du bassin.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments paysagers du site.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse nuisible à la faune.

Prescriptions concernant les réseaux divers : cf. article UC4. Les ouvrages liés à ces réseaux (tels que transformateurs, distributions diverses, coffrets techniques) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux bâtiments principaux ou à la clôture.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.



ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une part de 30% au minimum de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L151-22 du code de l'urbanisme. Les piscines (bassins et plages) ainsi que les aires de stationnement ne sont pas admis dans ces espaces non imperméabilisés. La valeur des différents types d'espaces sera pondérée (cf. annexe 6 : calcul du coefficient de non imperméabilisation et valeur écologique des types de surfaces).

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques des hameaux denses.

Les essences végétales recommandées en accord avec le sol et le climat et celles à éviter sont listées en annexe 6.

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UC15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cf. recommandations à l'article 12 des dispositions générales intitulé « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ».



CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone urbaine UE est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UE a une vocation principale d'équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur UEi est concerné par une zone de risque modéré d'inondation. Dans ce secteur, les prescriptions et restrictions propres au règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux s'ajoutent à celles du présent règlement.

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UE2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitation, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat et à l'industrie ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées exclusivement à la fonction d'entrepôts ;
- Dans le secteur UEi, les restrictions propres au règlement du PPRI Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement).

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions en zone UE :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaire au gardiennage ou à l'exploitation du bâtiment collectif (logement de fonction) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- Les affouillements et exhaussements du sol : Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES » ;
- Dans le secteur UEi, les travaux, constructions, installations, affouillements ou exhaussements du sol respecteront les prescriptions et restrictions propres au règlement du PPRI Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement).

Aux abords des COURS D'EAU et CANAUX : il sera fait application du dernier paragraphe de l'article 9 des dispositions générales (gestion des eaux pluviales), intitulé « Protection des fonctionnalités des cours d'eau, protection des ripisylves ».

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.



Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une entrée charretière doit être aménagée au niveau des accès de toute nouvelle opération d'aménagement, construction ou installation.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes :

- La largeur des voies de circulation doit répondre aux besoins pouvant être exigée par le SDIS 84 selon les besoins avérés en matière de sécurité civile et, leur largeur utile (bandes de stationnement exclues) est au minimum égale à 5 mètres (largeur portée à 6 mètres dans le cas d'établissements recevant du public (ERP), hormis ceux de catégorie 5) ;
- La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule : 4,5 mètres minimum ;
- les voies sans issue doivent disposer d'une aire de retournement suffisante à leur extrémité (l'aire de retournement sera comprise dans un cercle de 20 mètres de diamètre dans le cas d'établissements recevant du public (ERP), hormis ceux de catégorie 5).

En outre, cf. annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1. Eaux et assainissement

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau et un système d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Se conformer :

- à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'alimentation en eau potable et de protection de la ressource et les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.
- à l'article 9 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales, à l'article UE13 qui énonce le cas échéant les obligations des pétitionnaires en matière coefficient de non imperméabilisation et au règlement des eaux pluviales (annexe 5c4 du présent PLU).
- aux exigences du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur (ou tout document opposable qui serait amené à s'y substituer) et cf. annexe 4 du présent règlement.

2. Electricité, télécommunications et divers autres équipements

Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe des voies publiques ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou élargir et à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite du domaine public. La distance de l'axe est portée à 12 mètres dans le cas des voies départementales (cette dernière distance est supérieure en cas de situation hors agglomération, cf. article 11 des dispositions générales).

Exceptions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :



- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

De plus, tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,5 mètres (cas des constructions annexes par exemple).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du point le plus bas du volume construit, à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres.

Les édicules sont interdits (à l'exception des souches de cheminées traditionnelles) à moins qu'ils ne soient masqués dans le volume bâti.

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour permettre la réalisation du niveau sécuritaire défini par le règlement du PPRi Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Dispositions générales, façades et toitures

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

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Enduire ou revêtir d'un parement les murs et matériaux destinés à l'être (exemple : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.). Sont également admis et dérogent à l'obligation d'un parement ou d'un enduit :

- le bardage en bois,
- les panneaux de revêtements composites,
- le bardage métallique à la condition qu'il soit lisse (non nervuré),
- le béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse ou le béton désactivé et calepiné.



En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons. Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments paysagers du site.

Sont interdits :

- les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs,
- les matériaux réfléchissants, brillants ou lumineux,
- les couleurs vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires,
- les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux,
- les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédouche, d'un corps et d'un chapiteau),
- les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés),
- les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

2. Clôtures

Clôtures mitoyennes avec le domaine public :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut enduit sur une hauteur maximale de 0,80 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.).

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 1,60 mètre.

La clôture peut être doublée par une haie végétale ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.

Ne sont autorisés que les portails coulissants ou ouvrants vers l'intérieur de la parcelle.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Sont proscrits :

- les panneaux et tout dispositif (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) ayant pour effet de doubler la clôture et de la rendre opaque (sauf haie végétale susmentionnée),
- le PVC, les murs de toute hauteur (ajourés ou non) à l'exception des murs-bahuts et des piliers de portails.

Clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Les clôtures peuvent être constituées au choix :

-d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;

-d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;

-d'une haie végétale en doublement ou seule.

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 2,00 mètres.

Toutefois, il pourra être dérogé aux prescriptions ci-dessus si des normes spécifiques l'imposent (sécurité, etc.).

3. Autres dispositions particulières

Les portails doivent être de forme simple.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments paysagers du site.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse nuisible à la faune.

Prescriptions concernant les réseaux divers : cf. article UE4. Les ouvrages liés à ces réseaux (tels que transformateurs, distributions diverses, coffrets techniques) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux bâtiments principaux ou à la clôture.



ARTICLE UE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une part de 15% au minimum de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L151-22 du code de l'urbanisme. Les piscines (bassins et plages) ainsi que les aires de stationnement ne sont pas admis dans ces espaces non imperméabilisés. La valeur des différents types d'espaces sera pondérée (cf. annexe 6 : calcul du coefficient de non imperméabilisation et valeur écologique des types de surfaces).

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques des hameaux denses.

Les essences végétales recommandées, en accord avec le sol et le climat et celles à éviter sont listées en annexe 6.

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.



CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

La zone urbaine UF est une zone déjà urbanisée aux lieudits « Les Bouteilles » et « Sous les Eaux » où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone UF a une vocation principale d'activités sous la forme de bureaux, commerces, artisanat, industrie et hébergement hôtelier.

Elle comporte un secteur UFi concerné par des zones de risque modéré d'inondation. Dans ce secteur, les prescriptions et restrictions propres au règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux s'ajoutent à celles du présent règlement.

ARTICLE UF1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UF2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitation
- Les constructions ou installations nouvelles destinées exclusivement à la fonction d'entrepôts
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs
- Dans les secteurs relevant des éléments de paysage à protéger et valoriser au titre l'article L.151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme : Toute nouvelle construction.
- Dans le secteur UFi, les restrictions propres au règlement du PPRI Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement).

ARTICLE UF2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les logements de fonction directement nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des activités sont admis à raison d'un seul logement par unité foncière et à condition qu'ils soient réalisés dans le volume du bâtiment d'activité et que leur surface de plancher n'excède pas 60 m².
- Les constructions à usage de commerces, bureaux, services, artisanat et industrie sous réserve que les établissements respectent les obligations qui leur incombent en matière de nuisances (bruits, fumées, rejets polluants de toute nature, etc.).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve sous réserve que les établissements respectent les obligations qui leur incombent en matière de nuisances (bruits, fumées, rejets polluants de toute nature, etc.).
- Les affouillements et exhaussements du sol : Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».
- Dans le secteur UFi, les travaux, constructions, installations, affouillements ou exhaussements du sol respecteront les prescriptions et restrictions propres au règlement du PPRI Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement).

Aux abords des COURS D'EAU et CANAUX : il sera fait application du dernier paragraphe de l'article 9 des dispositions générales (gestion des eaux pluviales), intitulé « Protection des fonctionnalités des cours d'eau, protection des ripisylves ».



ARTICLE UF3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une entrée charretière doit être aménagée au niveau des accès de toute nouvelle opération d'aménagement, construction ou installation.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes :

- La largeur des voies de circulation doit répondre aux besoins pouvant être exigée par le SDIS 84 selon les besoins avérés en matière de sécurité civile et, leur largeur utile (bandes de stationnement exclues) est au minimum égale à 6 mètres ;
- La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule : 4,5 mètres minimum ;
- les voies sans issue doivent disposer d'une aire de retournement comprise dans un cercle de 20 mètres de diamètre à leur extrémité.

En outre, cf. annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE UF4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1. Eaux et assainissement

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau et un système d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Se conformer :

- à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'alimentation en eau potable et de protection de la ressource et les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.
- à l'article 9 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales, à l'article UF13 qui énonce le cas échéant les obligations des pétitionnaires en matière coefficient de non imperméabilisation et au règlement des eaux pluviales (annexe 5c4 du présent PLU).
- aux exigences du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur (ou tout document opposable qui serait amené à s'y substituer) et cf. annexe 4 du présent règlement.

2. Electricité, télécommunications et divers autres équipements

Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

ARTICLE UF5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.



ARTICLE UF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe des voies publiques ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou élargir et à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite du domaine public. La distance de l'axe est portée à 12 mètres dans le cas des voies départementales (cette dernière distance est supérieure en cas de situation hors agglomération, cf. article 11 des dispositions générales).

Exceptions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UF7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

De plus, tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,5 mètres (cas des constructions annexes par exemple).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements, bâtiments et services publics, ainsi que pour les piscines et les annexes.

ARTICLE UF9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UF10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du point le plus bas du volume construit, à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres.

Les édicules sont interdits (à l'exception des souches de cheminées traditionnelles) à moins qu'ils ne soient masqués dans le volume bâti.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



ARTICLE UF11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Dispositions générales

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

Enduire ou revêtir d'un parement les murs et matériaux destinés à l'être (exemple : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.), sauf béton mis en œuvre comme indiqué au 2° ci-dessous.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits :

- les balcons,
- les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs,
- les matériaux réfléchissants, brillants ou lumineux,
- les couleurs vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires,
- les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux,
- les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédoche, d'un corps et d'un chapiteau),
- les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés),
- les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

2. Les façades

Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades « nobles » et les façades « service ». Inscrire obligatoirement des ouvertures sur les façades « nobles ».

Les décors de façade seront sobres.

Traiter et matérialiser spécifiquement les couronnements et les soubassements sur toutes les façades.

Respecter un alignement horizontal et/ou vertical des ouvertures autant que possible. Privilégier une composition et un ordonnancement horizontal des ouvertures.

Il est recommandé de disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds sur les façades « service » et non en façade(s) noble(s). Si une ouverture doit être accessible aux engins ou poids lourds sur la façade noble, cette ouverture ne devra pas occuper un linéaire supérieur au tiers (1/3) de la façade noble.

Matériaux de revêtements de façades recommandés, employés seuls ou en combinaisons : Bardage bois ; Panneaux de revêtements composites (type TRESPA, PARKLEX, ou similaire) ; Bardage métallique lisse (non nervuré) ; Béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse ; Béton désactivé et calepiné ; Verre (non réfléchissant).

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons. Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

3. Equipements

Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter les équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.



4. Les couvertures

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (c'est-à-dire intégrés à la toiture).

5. Les clôtures

Nota : il est rappelé que le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux édicte des prescriptions dans ce domaine pour les espaces concernés. Notamment les clôtures sont admises à condition d'être réalisées sans mur bahut et d'être transparentes à l'écoulement.

Clôtures mitoyennes avec le domaine public :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut enduit sur une hauteur maximale de 0,80 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.).

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 1,60 mètre.

La clôture peut être doublée par une haie végétale ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.

Ne sont autorisés que les portails coulissants ou ouvrants vers l'intérieur de la parcelle.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Sont proscrits :

- les panneaux et tout dispositif (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) ayant pour effet de doubler la clôture et de la rendre opaque (sauf haie végétale susmentionnée),
- le PVC, les murs de toute hauteur (ajourés ou non) à l'exception des murs-bahuts et des piliers de portails.

Clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Les clôtures peuvent être constituées au choix :

-d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;

-d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;

-d'une haie végétale en doublement ou seule.

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 2,00 mètres.

6. Les aménagements extérieurs

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments paysagers du site.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse nuisible à la faune.

Prescriptions concernant les réseaux divers : cf. article UF4. Les ouvrages liés à ces réseaux (tels que transformateurs, distributions diverses, coffrets techniques) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux bâtiments principaux ou à la clôture.

ARTICLE UF12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.



ARTICLE UF13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une part de 15% au minimum de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L151-22 du code de l'urbanisme. La valeur des différents types d'espaces sera pondérée (cf. annexe 6 : calcul du coefficient de non imperméabilisation et valeur écologique des types de surfaces).

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques des hameaux denses.

Les essences végétales recommandées en accord avec le sol et le climat et celles à éviter sont listées en annexe 6.

ARTICLE UF14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UF15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.



CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UI

CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone urbaine UI est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UI, déjà bâtie, est soumise au risque maximum ou élevé d'inondation (zone rouge et/ou orange quadrillé du PPRI). Elle est très contrainte par les prescriptions propres au règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux, lesquelles s'imposent à celles du présent règlement.

ARTICLE UI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UI2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- les occupations et utilisations du sol nouvelles non listées à l'article UI2,
- les restrictions propres au règlement du PPRI Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement).

ARTICLE UI2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer au règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux.

1. En zonage PPRI rouge : risque maximum

Le principe du PPR est d'y interdire toute nouvelle construction pour ne pas augmenter la population et les biens exposés. Il permet cependant, sous conditions, la mise en sécurité des personnes en autorisant la construction d'un niveau refuge sans augmentation de l'emprise au sol ainsi que des aménagement légers. La cote de référence est de 2,30 mètres.

- La réglementation applicable aux projets nouveaux est traitée au Chapitre 1 du TITRE 2 du PPRI :
 - Article 1 : Travaux et opérations d'aménagement interdits ;
 - Article 2 : Travaux et opérations d'aménagement pouvant être autorisés.
- La réglementation applicable aux constructions existantes est traitée au Chapitre 2 du TITRE 2 du PPRI :
 - Article 1 : Travaux et opérations d'aménagement interdits ;
 - Article 2 : Travaux et opérations d'aménagement pouvant être autorisés.
- Les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les nouvelles constructions ou lors de travaux sur les constructions existantes sont traitées au Chapitre 3 du TITRE 2 du PPRI :
 - Article 1: Dispositions constructives pour les nouvelles constructions ;
 - Article 2 : Dispositions applicables aux constructions déjà existantes.

2. En zonage orange quadrillé : risque élevé

Le principe du PPR est d'y interdire toute nouvelle construction pour ne pas augmenter la population et les biens exposés. Il permet, sous conditions, des extensions limitées visant à améliorer la sécurité des personnes ainsi que des aménagement légers. Il permet de préserver la fonction d'expansion naturelle du secteur. La cote de référence est de 1,20 mètre.

- La réglementation applicable aux projets nouveaux est traitée au Chapitre 1 du TITRE 3 du PPRI :
 - Article 1 : Travaux et opérations d'aménagement interdits ;
 - Article 2 : Travaux et opérations d'aménagement pouvant être autorisés.
- La réglementation applicable aux constructions existantes est traitée au Chapitre 2 du TITRE 3 du PPRI :
 - Article 1 : Travaux et opérations d'aménagement interdits ;
 - Article 2 : Travaux et opérations d'aménagement pouvant être autorisés.
- Les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les nouvelles constructions ou lors de travaux sur les constructions existantes sont traitées au Chapitre 3 du TITRE 3 du PPRI :



- Article 1: Dispositions applicables aux nouvelles constructions ;
- Article 2 : Dispositions applicables aux constructions existantes.

3. Changement de destination ou d'usage des locaux

Le changement de destination ou d'usage des locaux des constructions existantes est admis (cf. règlement du PPRi) :

- au-dessus de la cote de référence, sans augmentation de la capacité d'accueil et de la vulnérabilité des biens exposés au risque et sous réserve que la destination nouvelle soit réglementairement autorisée.
- au-dessous de la cote de référence, lorsqu'il entraîne une diminution de la capacité d'accueil et de la vulnérabilité des biens exposés au risque et sous réserve que la destination nouvelle soit réglementairement autorisée.

ARTICLE UI3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre, cf. annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE UI4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1. Eaux et assainissement

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau et un système d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Se conformer :

- à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'alimentation en eau potable et de protection de la ressource et les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.
- à l'article 9 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales, à l'article UI13 qui énonce le cas échéant les obligations des pétitionnaires en matière coefficient de non imperméabilisation et au règlement des eaux pluviales (annexe 5c4 du présent PLU).
- aux exigences du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur (ou tout document opposable qui serait amené à s'y substituer) et cf. annexe 4 du présent règlement.

2. Electricité, télécommunications et divers autres équipements

Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

ARTICLE UI5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.



ARTICLE UI6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Toutes voies et emprises publiques

Les extensions et constructions légères admises au règlement du PPRI doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe des voies publiques ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou élargir et à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite du domaine public. La distance de l'axe est portée à 12 mètres dans le cas des voies départementales (cette dernière distance est supérieure en cas de situation hors agglomération, cf. article 11 des dispositions générales).

Exceptions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UI7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Concernant les extensions et constructions légères admises au règlement du PPRI : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

De plus, tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,5 mètres (cas des constructions annexes par exemple).

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

Dans l'ensemble de la zone, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UI8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UI9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la réglementation du PPRI en vigueur.

ARTICLE UI10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Concernant les extensions et constructions légères admises au règlement du PPRI : la hauteur des constructions mesurée du point le plus bas du volume construit, à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

Les édifices sont interdits (à l'exception des souches de cheminées traditionnelles) à moins qu'ils ne soient masqués dans le volume bâti.

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour permettre la réalisation du niveau sécuritaire défini par le règlement du PPRI Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux.



Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

ARTICLE UI11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Enduire ou revêtir d'un parement les murs et matériaux destinés à l'être (exemple : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits :

- les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs,
- les matériaux réfléchissants, brillants ou lumineux,
- les couleurs vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires,
- les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux,
- les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédouche, d'un corps et d'un chapiteau),
- les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés),
- les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

2. Les toitures

Réaliser des toitures simples, à un ou deux pan(s) avec une pente de 25 à 35%. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site.

Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées de manière à éviter les hauteurs de souches trop importantes.

3. Les fenêtres, portes et portes fenêtres

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein, en PVC ou en aluminium, à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau le cas échéant. Elles doivent être plus hautes que larges.

4. Les éléments apposés au bâti

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (c'est-à-dire intégrés à la toiture).

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.



Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades (à l'exception des éléments indispensables à un équipement public ou d'un commerce ou artisanat type enseigne).

5. Les clôtures

Nota : il est rappelé que le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux édicte des prescriptions dans ce domaine pour les espaces concernés. Notamment les clôtures sont admises à condition d'être réalisées sans mur bahut et d'être transparentes à l'écoulement.

Clôtures mitoyennes avec le domaine public :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) conforme aux exigences du règlement du PPRI en vigueur.

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 1,60 mètre.

La clôture peut être doublée par une haie végétale, conforme aux exigences du règlement du PPRI en vigueur, ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.

Ne sont autorisés que les portails coulissants ou ouvrants vers l'intérieur de la parcelle.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Sont proscrits :

- les panneaux et tout dispositif (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) ayant pour effet de doubler la clôture et de la rendre opaque (sauf haie végétale susmentionnée),
- le PVC, les murs de toute hauteur (ajourés ou non) à l'exception des murs-bahuts et des piliers de portails.

Clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Les clôtures peuvent être constituées au choix :

-d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.), conforme aux exigences du règlement du PPRI en vigueur ;

-d'une haie végétale en doublement ou seule, conforme aux exigences du règlement du PPRI en vigueur.

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 2,00 mètres.

6. Les aménagements extérieurs

Ils seront conformes aux exigences du règlement du PPRI en vigueur.

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveau. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de revêtir les bassins de revêtements de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'enherber les plages de façon à limiter les berges minérales à 2 mètres de large maximum autour du bassin.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments paysagers du site.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse nuisible à la faune.

Prescriptions concernant les réseaux divers : cf. article UI4. Les ouvrages liés à ces réseaux (tels que transformateurs, distributions diverses, coffrets techniques) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux bâtiments principaux ou à la clôture.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.



ARTICLE UI12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques ou du PPRI en vigueur, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

ARTICLE UI13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une part de 30% au minimum de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L151-22 du code de l'urbanisme. La valeur des différents types d'espaces sera pondérée (cf. annexe 6 : calcul du coefficient de non imperméabilisation et valeur écologique des types de surfaces).

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques des hameaux denses.

Les essences végétales recommandées, en accord avec le sol et le climat et celles à éviter sont listées en annexe 6.

ARTICLE UI14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UI15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.



CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UT

CARACTERE DE LA ZONE UT

La zone urbaine UT est une zone déjà urbanisée pour partie où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UT a une vocation principale touristique au lieudit La Rodde.

ARTICLE UT1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article UT2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de services et bureaux

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière si elles sont nécessaires à une exploitation agricole ou forestière et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.).
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier (résidences touristiques, gîtes, hôtel, etc.) à conditions de :
 - Ne pas produire de nuisances incompatibles avec l'habitat alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) ;
 - Ne pas dépasser une surface de plancher de 50 m² par unité d'hébergement (hors locaux communs) pour les constructions autorisées postérieurement à l'approbation du présent PLU.
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs sous réserve qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) et qu'elles soient parfaitement intégrées à l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation si :
 - Elles sont liées et nécessaire au gardiennage ou à l'exploitation du site touristique (logement de fonction) ;
 - Elles ne dépassent pas 60 m² de surface de plancher ;
 - A raison d'un logement par activité économique.
- Les constructions à usage de bureaux et de services sous réserve qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.) et qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité touristique du site.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc).
- Les affouillements et exhaussements du sol : Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

Aux abords des COURS D'EAU et CANAUX : il sera fait application du dernier paragraphe de l'article 9 des dispositions générales (gestion des eaux pluviales), intitulé « Protection des fonctionnalités des cours d'eau, protection des ripisylves ».



ARTICLE UT3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tous les accès à la zone UT devront être réalisés par les voies raccordées au giratoire existant sur la RD7.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes :

- La largeur des voies de circulation doit répondre aux besoins pouvant être exigée par le SDIS 84 selon les besoins avérés en matière de sécurité civile et, leur largeur utile (bandes de stationnement exclues) est au minimum égale à 5 mètres (largeur portée à 6 mètres dans le cas d'établissements recevant du public (ERP), hormis ceux de catégorie 5) ;
- La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule : 4,5 mètres minimum ;
- les voies sans issue doivent disposer d'une aire de retournement suffisante à leur extrémité (l'aire de retournement sera comprise dans un cercle de 20 mètres de diamètre dans le cas d'établissements recevant du public (ERP), hormis ceux de catégorie 5).

En outre, cf. annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE UT4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1. Eaux et assainissement

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau et un système d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Se conformer :

- à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'alimentation en eau potable et de protection de la ressource et les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.
- à l'article 9 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales, à l'article UT13 qui énonce le cas échéant les obligations des pétitionnaires en matière coefficient de non imperméabilisation et au règlement des eaux pluviales (annexe 5c4 du présent PLU).
- aux exigences du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur (ou tout document opposable qui serait amené à s'y substituer) et cf. annexe 4 du présent règlement.

2. Electricité, télécommunications et divers autres équipements

Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

ARTICLE UT5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.



ARTICLE UT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voies et emprises communales hors agglomération et chemins ruraux

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou élargir, et à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite du domaine public.

Voies et emprises publiques départementales hors agglomération

Cf. article 11 des dispositions générales intitulé « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES DEPARTEMENTALES ».

Exceptions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite séparative.

ARTICLE UT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UT9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions (cf. définition du lexique, annexe 9), annexes et bassins de piscines ne peut dépasser 40% de l'emprise du terrain à bâtir.

ARTICLE UT10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du point le plus bas du volume construit, à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

Les édifices sont interdits (à l'exception des souches de cheminées traditionnelles) à moins qu'ils ne soient masqués dans le volume bâti.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



ARTICLE UT11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Enduire ou revêtir d'un parement les murs et matériaux destinés à l'être (exemple : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

La longueur des façades sans décrochement est limitée à 18 mètres.

Sont interdits :

- les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs,
- les matériaux réfléchissants, brillants ou lumineux,
- les couleurs vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires,
- les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux,
- les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédoche, d'un corps et d'un chapiteau),
- les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés),
- les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

2. Les toitures

Réaliser des toitures simples, à un ou deux pan(s) avec une pente de 25 à 35%. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site.

Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées de manière à éviter les hauteurs de souches trop importantes.

Par ailleurs, tout élément patrimonial référencé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doit maintenir la typologie de couverture existante (quatre pentes, mono pente, etc.) comme précisé à l'annexe 2 du présent règlement (prescriptions de nature à assurer la protection des éléments recensés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme).

3. Les fenêtres, portes et portes fenêtres

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein, en PVC ou en aluminium, à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau le cas échéant. Elles doivent être plus hautes que larges (exceptions faites des baies vitrées et vérandas).

4. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (c'est-à-dire intégrés à la toiture).

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à



l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades (à l'exception des éléments indispensables à un équipement public ou d'un commerce ou artisanat type enseigne).

5. Les clôtures

Clôtures mitoyennes avec le domaine public :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut enduit sur une hauteur maximale de 0,80 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.).

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 1,60 mètre.

La clôture peut être doublée par une haie végétale ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.

Ne sont autorisés que les portails coulissants ou ouvrants vers l'intérieur de la parcelle.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Sont proscrits :

- les panneaux et tout dispositif (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) ayant pour effet de doubler la clôture et de la rendre opaque (sauf haie végétale susmentionnée),
- le PVC, les murs de toute hauteur (ajourés ou non) à l'exception des murs-bahuts et des piliers de portails.

Clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Les clôtures peuvent être constituées au choix :

-d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;

-d'une haie végétale en doublement ou seule.

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 1,60 mètre.

6. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveau. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de revêtir les bassins de revêtements de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'enherber les plages de façon à limiter les berges minérales à 2 mètres de large maximum autour du bassin.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse nuisible à la faune.

Prescriptions concernant les réseaux divers : cf. article UT4. Les ouvrages liés à ces réseaux (tels que transformateurs, distributions diverses, coffrets techniques) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux bâtiments principaux ou à la clôture.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

ARTICLE UT12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.



Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

ARTICLE UT13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une part de 40% au minimum de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L151-22 du code de l'urbanisme. Les piscines (bassins et plages) ainsi que les aires de stationnement ne sont pas admis dans ces espaces non imperméabilisés. La valeur des différents types d'espaces sera pondérée (cf. annexe 6 : calcul du coefficient de non imperméabilisation et valeur écologique des types de surfaces).

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques des hameaux denses.

Les essences végétales recommandées, en accord avec le sol et le climat et celles à éviter sont listées en annexe 6.

ARTICLE UT14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UT15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)



CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUC

CARACTERE DE LA ZONE AUC

La zone AUC concerne des sites à vocation d'habitat sous forme mixte présentant les secteurs suivants :

- Lieudit « Les Bouteilles » (secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, OAP) ;
- Lieudit « Ratonelle » (secteur soumis à une OAP).

On y distingue un secteur particulier présent au niveau des lieudits précités et aussi au lieudit « Les Gorgues » (secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, OAP) :

- Secteur AUCi concerné par les zones de risque modéré d'inondation du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux (se référer au règlement dudit PPRI).

La zone à urbaniser règlementée « AUC » est une zone dans laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (cf. article AUC2).

La zone AUC a une vocation principale d'habitat (sous forme de collectif, individuel et/ou intermédiaire selon les volumétries admises au regard de l'application des OAP, dispositions portant sur les secteurs et sur l'habitat) et de services, présentant une densité de constructions élevée à moyenne et où les bâtiments sont construits en ordre continu, discontinu ou semi continu.

Les orientations d'aménagement et de programmation se substituent aux articles AUC6 à AUC10 qui suivent dans le cas où ces aspects y sont traités.

ARTICLE AUC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : il existe des constructions, travaux, installations et aménagements nouveaux interdits en application des dispositions réglementaires du plan de prévention du risque INONDATION : n°SI2007-07-30-0200-PREF du 30/07/2007 (PPRI du Bassin Sud-ouest du MONT VENTOUX).

Sauf exceptions visées à l'article AUC2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à la fonction d'industrie et entrepôts ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;
- Dans le secteur AUCi, les restrictions propres au règlement du PPRI Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement)
- Dans les secteurs relevant des éléments de paysage à protéger et valoriser au titre l'article L.151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme : Toute nouvelle construction.



ARTICLE AUC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sont conditions :

- Les constructions à usage d'habitation si une part du nombre de logements créé et une part de la surface de plancher totale dédiée à l'habitation sont affectés au logement locatif social.
Le nombre de logements à affecter à minima au logement locatif social ainsi que la surface de plancher réservée pour lesdits logements sociaux sont calculés en appliquant le pourcentage indiqué sur le règlement du PLU (partie graphique). Cette obligation de 35% à 50% selon les quartiers est applicable dès le premier logement (pas de seuil minimum). *[Règle d'arrondi : Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, arrondir à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, arrondir à l'entier supérieur].*
- En outre, dans le secteur AUCi localisé quartier des Gorgues, partie Nord-est, il doit être affecté à l'accession socialement aidée au moins 10% du nombre de logements créé et 10% de la surface de plancher totale affectée à l'habitation. *[Appliquer la règle d'arrondi ci-dessus].*
- Les parts définies aux deux alinéas qui précèdent s'appliquent à chaque opération d'aménagement ou de construction projetée dans la zone.
- Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.).
- Les affouillements et exhaussements du sol : Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».
- En secteur AUCi, les travaux, constructions, installations, affouillements ou exhaussements du sol respecteront les prescriptions et restrictions propres au règlement du PPRi Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement).

Aux abords des COURS D'EAU et CANAUX : il sera fait application du dernier paragraphe de l'article 9 des dispositions générales (gestion des eaux pluviales), intitulé « Protection des fonctionnalités des cours d'eau, protection des ripisylves ».

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) :

- L'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme, portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.
- Il n'est pas fixé de surface minimum de tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde foncier du secteur considéré.
- Pour chaque opération d'aménagement projetée, le pourcentage minimum de logement locatif social s'applique (fixé ci-dessus dans le présent règlement).

ARTICLE AUC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes :



- La largeur des voies de circulation doit répondre aux besoins pouvant être exigée par le SDIS 84 selon les besoins avérés en matière de sécurité civile et, leur largeur utile (bandes de stationnement exclues) est au minimum égale à 5 mètres ;
- La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule : 4,5 mètres minimum ;
- les voies sans issue doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité.

En outre, cf. annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE AUC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1. Eaux et assainissement

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau et un système d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Se conformer :

- à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'alimentation en eau potable et de protection de la ressource et les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.
- à l'article 9 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales, à l'article AUC13 qui énonce le cas échéant les obligations des pétitionnaires en matière coefficient de non imperméabilisation et au règlement des eaux pluviales (annexe 5c4 du présent PLU).
- aux exigences du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur (ou tout document opposable qui serait amené à s'y substituer) et cf. annexe 4 du présent règlement.

2. Electricité, télécommunications et divers autres équipements

Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

ARTICLE AUC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE AUC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou élargir et à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite du domaine public. La distance de l'axe est portée à 12 mètres dans le cas des voies départementales (cette dernière distance est supérieure en cas de situation hors agglomération, cf. article 11 des dispositions générales).

Exceptions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.



ARTICLE AUC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

De plus, tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3,5 mètres (cas des constructions annexes par exemple).

Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

Au niveau des limites séparatives contiguës à des zones agricole ou naturelles, une bande tampon inconstructible doit être créée conformément aux prescriptions données à l'article 7 des dispositions générales (§. CREATION DE BANDES TAMPONS DANS LES ZONES URBAINES ET A URBANISER CONTIGUES A UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE).

Dans l'ensemble de la zone, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE AUC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé divisée par deux, sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements, bâtiments et services publics, ainsi que pour les piscines et les annexes, sans que la distance définie ci-dessus ne soit inférieure à 2,00 mètres.

ARTICLE AUC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions (cf. définition du lexique, annexe 9), annexes et bassins de piscines ne peut dépasser 50% de l'emprise du terrain à bâtir.

ARTICLE AUC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du point le plus bas du volume construit, à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder :

- 7 mètres ;
- 9 mètres pour les bâtiments à usage d'équipement collectif et pour les bâtiments à usage d'hébergement hôtelier ou de service d'intérêt général (EHPAD, Maison de retraite, etc.).

Les édifices sont interdits (à l'exception des souches de cheminées traditionnelles) à moins qu'ils ne soient masqués dans le volume bâti.

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, le dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour permettre la réalisation du niveau sécuritaire défini par le règlement du PPRi Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



ARTICLE AUC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. L'aspect extérieur des constructions - Façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Enduire ou revêtir d'un parement les murs et matériaux destinés à l'être (exemple : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.

La longueur des façades sans décrochement est limitée à 18 mètres.

Sont interdits :

- les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs,
- les matériaux réfléchissants, brillants ou lumineux,
- les couleurs vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires,
- les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux,
- les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédroche, d'un corps et d'un chapiteau),
- les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés),
- les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

2. Les toitures

Réaliser des toitures simples, à un ou deux pan(s) avec une pente de 25 à 35%. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'opérations contemporaines de qualité parfaitement intégrées au site.

Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées de manière à éviter les hauteurs de souches trop importantes.

Par ailleurs, tout élément patrimonial référencé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit maintenir la typologie de couverture existante (quatre pentes, mono pente, etc.) comme précisé à l'annexe 2 du présent règlement.

3. Les fenêtres, portes et portes fenêtres

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein, en PVC ou en aluminium, à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau le cas échéant. Elles doivent être plus hautes que larges (exceptions faites des baies vitrées et vérandas).

4. Les éléments apposés au bâti

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (c'est-à-dire intégrés à la toiture).

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnement des ouvertures et de la façade.

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à



l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades (à l'exception des éléments indispensables à un équipement public ou d'un commerce ou artisanat type enseigne).

5. Les clôtures

Nota : il est rappelé que le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux édicte des prescriptions dans ce domaine pour les espaces concernés. Notamment les clôtures sont admises à condition d'être réalisées sans mur bahut et d'être transparentes à l'écoulement.

Clôtures mitoyennes avec le domaine public :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut enduit sur une hauteur maximale de 0,80 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.).

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 1,60 mètre.

La clôture peut être doublée par une haie végétale ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.

Ne sont autorisés que les portails coulissants ou ouvrants vers l'intérieur de la parcelle.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Sont proscrits :

- les panneaux et tout dispositif (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) ayant pour effet de doubler la clôture et de la rendre opaque (sauf haie végétale susmentionnée),
- le PVC, les murs de toute hauteur (ajourés ou non) à l'exception des murs-bahuts et des piliers de portails.

Clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Les clôtures peuvent être constituées au choix :

-d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;

-d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;

-d'une haie végétale en doublement ou seule.

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 2,00 mètres.

6. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de revêtir les bassins de revêtements de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'enherber les plages de façon à limiter les berges minérales à 2 mètres de large maximum autour du bassin.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse nuisible à la faune.

Prescriptions concernant les réseaux divers : cf. article AUC4. Les ouvrages liés à ces réseaux (tels que transformateurs, distributions diverses, coffrets techniques) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux bâtiments principaux ou à la clôture.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.



ARTICLE AUC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

ARTICLE AUC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une part de 30% au minimum de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L151-22 du code de l'urbanisme. Les piscines (bassins et plages) ainsi que les aires de stationnement ne sont pas admis dans ces espaces non imperméabilisés. La valeur des différents types d'espaces sera pondérée (cf. annexe 6 : calcul du coefficient de non imperméabilisation et valeur écologique des types de surfaces).

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques des hameaux denses.

Les essences végétales recommandées, en accord avec le sol et le climat et celles à éviter sont listées en annexe 6.

ARTICLE AUC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE AUC15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cf. recommandations à l'article 12 des dispositions générales intitulé « PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ».



CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUCm

CARACTERE DE LA ZONE AUCm

La zone AUCm concerne un site à vocation mixte d'habitat et d'activités.

Cette zone se situe au lieudit « Les Bouteilles » (secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, OAP).

La zone à urbaniser règlementée « AUCm » est une zone dans laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (cf. article AUCm2).

La zone AUCm a une vocation mixte d'habitat (sous forme de collectif, individuel et/ou intermédiaire selon les volumétries admises au regard de l'application des OAP, dispositions portant sur les secteurs et sur l'habitat), de services et d'activités économiques sans nuisances pour le voisinage habité, ainsi que d'équipements publics ou d'intérêt collectif. La zone AUCm présentera une densité de constructions et une mixité habitat/activités telles qu'indiquées dans les OAP, les bâtiments pouvant être construits en ordre continu, discontinu ou semi continu.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) se substituent aux articles AUCm6 à AUCm10 qui suivent dans le cas où ces aspects y sont traités.

ARTICLE AUCm1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sauf exceptions visées à l'article AUCm2, sont interdits les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

- Les habitations légères de loisirs, les caravanes, les résidences mobiles ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs ;
- L'exploitation de carrières ;
- Les constructions à usage de chenils et activités de gardiennage ou élevage d'animaux ;
- Dans les secteurs relevant des éléments de paysage à protéger et valoriser au titre l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme : Toute nouvelle construction.

ARTICLE AUCm2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage agricole et forestier, d'industrie, de commerces, bureaux, services et artisanat sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.).
- Les constructions à usage d'habitation si, dans le cadre de projets de 3 logements ou plus, une part du nombre de logements créé et une part de la surface de plancher totale dédiée à l'habitation sont affectés au logement locatif social, selon le tableau ci-dessous. Les parts définies s'appliquent à chaque opération d'aménagement ou de construction projetée dans la zone.

**ZONE AUCm - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Nombre de logements créés dans l'opération (aménagement ou construction)	Part des logements créés affectée à minima au logement locatif social (nombre)	Et part de la surface de plancher à vocation d'habitat créée affectée à minima au logement locatif social (%)
1	0	-
2	0	-
3	1	30%
4	2	35%
5	2	
6	2	
7	3	
8	3	
9	3	
10	4	
11 et au-delà	35%	

Règle d'arrondi : Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, arrondir à l'entier inférieur.

Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, arrondir à l'entier supérieur.

NB : Les critères sont cumulatifs (nombre de logements et part de la surface de plancher)

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.).
- Les affouillements et exhaussements du sol : Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

Aux abords des COURS D'EAU et CANAUX : il sera fait application du dernier paragraphe de l'article 9 des dispositions générales (gestion des eaux pluviales), intitulé « Protection des fonctionnalités des cours d'eau, protection des ripisylves ».

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) :

- L'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.
- Il n'est pas fixé de surface minimum de tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde foncier du secteur considéré.
- Pour chaque opération d'aménagement projetée, le pourcentage minimum de logement locatif social s'applique (fixé ci-dessus dans le présent règlement).

ARTICLE AUCm3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes :

- La largeur des voies de circulation doit répondre aux besoins pouvant être exigée par le SDIS 84 selon les besoins avérés en matière de sécurité civile et, leur largeur utile (bandes de stationnement exclues) est au minimum égale à 5 mètres ;
- La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule : 4,5 mètres minimum ;
- les voies sans issue doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité.



En outre, cf. annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE AUCm4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1. Eaux et assainissement

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau et un système d'assainissement doivent être raccordées aux réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Se conformer :

- à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'alimentation en eau potable et de protection de la ressource et les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.
- à l'article 9 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales, à l'article AUCm13 qui énonce le cas échéant les obligations des pétitionnaires en matière coefficient de non imperméabilisation et au règlement des eaux pluviales (annexe 5c4 du présent PLU).
- aux exigences du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur (ou tout document opposable qui serait amené à s'y substituer) et cf. annexe 4 du présent règlement.

2. Electricité, télécommunications et divers autres équipements

Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

ARTICLE AUCm5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE AUCm6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou élargir et à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite du domaine public. La distance de l'axe est portée à 12 mètres dans le cas des voies départementales (cette dernière distance est supérieure en cas de situation hors agglomération, cf. article 11 des dispositions générales).

Exceptions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE AUCm7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

De plus, tout bâtiment peut s'implanter en limite séparative si sa hauteur au faitage est inférieure ou égale à 3,5 mètres (cas des constructions annexes par exemple).



Le bassin d'une piscine doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- A l'intérieur des opérations de logements contenant en partie ou en totalité des formes d'habitat groupé. Dans ce cas, les constructions peuvent être jumelées à l'intérieur de l'opération.
- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE AUCm8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé ($h/2$), sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les équipements, bâtiments et services publics, ainsi que les annexes.

ARTICLE AUCm9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol cumulée des constructions (cf. définition du lexique, annexe 9), annexes et bassins de piscines ne peut dépasser 50% de l'emprise du terrain à bâtir, pour l'habitat.

Non réglementé pour les bâtiments d'activités.

ARTICLE AUCm10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du point le plus bas du volume construit, à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder :

- 7 mètres pour les habitations ;
- 9 mètres pour les bâtiments d'activités, les bâtiments à usage d'équipement collectif et pour les bâtiments à usage d'hébergement hôtelier ou de service d'intérêt général (EHPAD, Maison de retraite, etc.).

Les édifices sont interdits (à l'exception des souches de cheminées traditionnelles) à moins qu'ils ne soient masqués dans le volume bâti.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

ARTICLE AUCm11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Dispositions générales

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

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Enduire ou revêtir d'un parement les murs et matériaux destinés à l'être (exemple : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.), sauf béton mis en œuvre comme indiqué au 3.1° ci-dessous.

En matière de coloris (façades, menuiseries, autres), une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti.



Sont interdits :

- les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs,
- les matériaux réfléchissants, brillants ou lumineux,
- les couleurs vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires,
- les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux,
- les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédouche, d'un corps et d'un chapiteau),
- les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés),
- les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

2. Aspect extérieur des constructions à usage d'habitation

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

La longueur des façades sans décrochement est limitée à 18 mètres.

3. Aspect extérieur des constructions à usage à usage d'activités économiques (à usage agricole et forestier, d'industrie, de commerces, bureaux, services et artisanat)

3.1. LES FAÇADES DES BATIMENTS

Distinguer, dans les choix architecturaux, les façades « nobles » et les façades « service ». Inscrire obligatoirement des ouvertures sur les façades « nobles ».

Traiter et matérialiser spécifiquement les couronnements et les soubassements sur toutes les façades.

Respecter un alignement horizontal et/ou vertical des ouvertures autant que possible. Privilégier une composition et un ordonnancement horizontal des ouvertures.

Il est recommandé de disposer les ouvertures accessibles aux engins ou poids lourds sur les façades « service » et non en façade(s) noble(s). Si une ouverture doit être accessible aux engins ou poids lourds sur la façade noble, cette ouverture ne devra pas occuper un linéaire supérieur au tiers (1/3) de la façade noble.

Matériaux de revêtements de façades recommandés, employés seuls ou en combinaisons : Bardage bois ; Panneaux de revêtements composites (type TRESPA, PARKLEX, ou similaire) ; Bardage métallique lisse (non nervuré) ; Béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse ; Béton désactivé et calepiné ; Verre (non réfléchissant).

Il est recommandé de privilégier les ornements, décors et menuiseries issus de ces matériaux ou composés de matériaux nobles (bois, métal, béton).

Les décors de façade seront sobres.

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons. Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

Sont interdits :

- les balcons et les matériaux et dispositifs listés au 1° ci-dessus.

3.2. LES EQUIPEMENTS

Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Teinter les équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.

3.3. LES COUVERTURES

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (c'est-à-dire intégrés à la toiture).



3.4. LES CLOTURES

Nota : il est rappelé que le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux édicte des prescriptions dans ce domaine pour les espaces concernés. Notamment les clôtures sont admises à condition d'être réalisées sans mur bahut et d'être transparentes à l'écoulement.

Clôtures mitoyennes avec le domaine public :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées d'un mur bahut enduit sur une hauteur maximale de 0,80 mètre et un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.).

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 1,60 mètre.

La clôture peut être doublée par une haie végétale ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.

Ne sont autorisés que les portails coulissants ou ouvrants vers l'intérieur de la parcelle.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Sont proscrits :

- les panneaux et tout dispositif (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) ayant pour effet de doubler la clôture et de la rendre opaque (sauf haie végétale susmentionnée),
- le PVC, les murs de toute hauteur (ajourés ou non) à l'exception des murs-bahuts et des piliers de portails.

Clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible et ne sont pas obligatoires. Les clôtures peuvent être constituées au choix :

-d'un mur bahut (hauteur maximale de 0,80 mètre) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;

-d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;

-d'une haie végétale en doublement ou seule.

La hauteur maximale de la clôture ne peut dépasser 2,00 mètres.

3.5. LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse nuisible à la faune.

Prescriptions concernant les réseaux divers : cf. article AUCm4. Les ouvrages liés à ces réseaux (tels que transformateurs, distributions diverses, coffrets techniques) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux bâtiments principaux ou à la clôture.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

ARTICLE AUCm12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Sauf incompatibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.



A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

ARTICLE AUCm13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Une part de la surface de l'unité foncière aménagée ou construite doit être constituée d'espaces paysagers non imperméabilisés, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'éviter la concentration des eaux de ruissellement, en référence à l'article L151-22 du code de l'urbanisme. Cette part est fixée à :

- 30% au minimum, dans le cas des constructions ou aménagement à usage d'habitation ;
- 15% au minimum, dans le cas des constructions ou aménagement à usage d'activités économiques (à usage agricole et forestier, d'industrie, de commerces, bureaux, services et artisanat).

Les piscines (bassins et plages) ainsi que les aires de stationnement ne sont pas admis dans ces espaces non imperméabilisés. La valeur des différents types d'espaces paysagers non imperméabilisés sera pondérée (cf. annexe 6 : calcul du coefficient de non imperméabilisation et valeur écologique des types de surfaces).

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aires de jeux, sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques des hameaux denses.

Les essences végétales recommandées, en accord avec le sol et le climat et celles à éviter sont listées en annexe 6.

ARTICLE AUCm14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE AUCm15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)



CHAPITRE UNIQUE – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole A concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Deux secteurs sont dissociés :

- Secteur Ai soumis au risque maximum ou élevé d'inondation. Dans ce secteur, les prescriptions et restrictions propres au règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux s'ajoutent à celles du présent règlement.
- Secteur Ap concerné par l'Arrêté Préfectoral du 3 septembre 2001 instituant des périmètres de protection et les travaux de prélèvement des eaux de forages d'AUBIGNAN

A noter :

- Aucun bâtiment n'est identifié dans les documents graphiques du PLU relativement au changement de destination.
- Il n'est pas délimité de STECAL en zone agricole (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nouvelles non listées à l'article A2 sont interdites.

A noter également :

- Dans le secteur Ai, les restrictions propres au règlement du PPRi Bassin du Sud-Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement) ;
- Dans le secteur Ap, les travaux, constructions, installations, affouillements ou exhaussements du sol respecteront les restrictions propres aux périmètres de protection des eaux de forages d'AUBIGNAN ;
- Dans les secteurs relevant des éléments de paysage à protéger et valoriser au titre l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme : Toute nouvelle construction est interdite ;
- Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (pointillés de teinte bleu-vert sur le document graphique) : Toute nouvelle construction est interdite ainsi que l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- En zone A :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages² ;
 - Réserves applicables aux deux alinéas ci-dessus :
 - Les constructions et installations doivent être respectueuses du caractère de la zone ;

² A la date de rédaction des présentes, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).



- Elles doivent être situées à proximité immédiate du siège d'exploitation existant de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée) ;
 - L'emplacement de la construction ou de l'installation doit permettre de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle ;
 - La surface de plancher ne doit pas dépasser pas 150 m² dans le cas d'un logement.
- En zone A :
 - Les extensions limitées des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes, aux conditions fixées dans le tableau ci-dessous.

Conditions	Extensions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU non liées à une exploitation agricole	Annexes liées à une habitation existante sur l'unité foncière objet du projet
SURFACE DE PLANCHER(SP)-DENSITE	Existant : SP initiale minimum de 70 m ² . Extension : SP limitée à 50% de la SP initiale sans dépasser 150 m ² (existant + extension)	SP limitée à 50% de la SP initiale sans dépasser 60 m ² de SP (annexes existantes + nouvelles)
EMPRISE AU SOL(ES)	ES limitée à 50% de l'ES initiale sans dépasser 250 m ² (existant + extension)	ES limitée à 40 m ² (toutes annexes confondues hors piscine) et à 60 m ² (toutes annexes confondues y compris piscine)
CONDITIONS D'IMPLANTATION	<i>Cf. articles A6 à A8 ci-après</i>	Tout point de l'annexe sera implanté dans un rayon maximum de 20 mètres (hors piscine) et de 35 mètres (y compris piscine) autour de l'habitation. <i>Et cf. articles A6 à A8 ci-après</i>
HAUTEUR MAXIMALE	7 mètres à l'égout du toit 9 mètres au faîtage	3,5 à l'égout du toit

Nota : Pour l'application du tableau ci-dessus en matière de surface, les conditions de surface de plancher et d'emprise au sol sont cumulatives.

- En secteur Ai : les travaux, constructions, installations, affouillements ou exhaussements du sol respecteront en outre les prescriptions et restrictions propres au règlement du PPRi Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement).
- Dans le secteur Ap, les travaux, constructions, installations, affouillements ou exhaussements du sol respecteront les prescriptions et restrictions propres aux périmètres de protection des eaux de forages d'AUBIGNAN.
- Les affouillements et exhaussements du sol : Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées, à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation et à veiller à limiter leur impact dans le site.

Aux abords des COURS D'EAU et CANAUX : il sera fait application du dernier paragraphe de l'article 9 des dispositions générales (gestion des eaux pluviales), intitulé « Protection des fonctionnalités des cours d'eau, protection des ripisylves ».



ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes :

- La largeur des voies de circulation doit répondre aux besoins pouvant être exigée par le SDIS 84 selon les besoins avérés en matière de sécurité civile et, leur largeur utile (bandes de stationnement exclues) est au minimum égale à 5 mètres ;
- La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule : 4,5 mètres minimum ;
- les voies sans issue doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité.

En outre, cf. annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1. Eaux et assainissement

Le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans les zones agricoles (zone « A » et ses secteurs) si la parcelle est desservie.

En l'absence de réseau public d'alimentation en eau potable et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les établissements recevant du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. S'ils ne le sont pas, ils doivent bénéficier d'une autorisation préfectorale d'utiliser de l'eau à des fins de consommation humaine et d'un contrôle sanitaire de la qualité de l'eau distribuée.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service. Il en est de même en cas de réalisation d'un réseau public d'assainissement.

Se conformer :

- à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'alimentation en eau potable et de protection de la ressource et les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.
- à l'article 9 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales, à l'article A13 qui énonce le cas échéant les obligations des pétitionnaires en matière de coefficient de non imperméabilisation et au règlement des eaux pluviales (annexe 5c4 du présent PLU).
- aux exigences du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur (ou tout document opposable qui serait amené à s'y substituer) et cf. annexe 4 du présent règlement.

2. Electricité, télécommunications et divers autres équipements

Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».



ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Voies et emprises communales hors agglomération et chemins ruraux

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou élargir, et à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite du domaine public.

Voies et emprises publiques départementales hors agglomération

Cf. article 11 des dispositions générales intitulé « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES DEPARTEMENTALES ».

Exceptions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique.

En cas de contraintes particulières la distance entre deux bâtiments pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 50 mètres (sauf ICPE spécifique et/ou RDS). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. l'article A2 qui règlemente l'emprise au sol des constructions.



ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du point le plus bas du volume construit, à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit, ne peut excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 9 mètres pour les constructions destinées à un usage agricole ;
- 3,5 mètres pour les annexes des habitations.

Les édicules sont interdits (à l'exception des souches de cheminées traditionnelles) à moins qu'ils ne soient masqués dans le volume bâti.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être admises dans le cas d'adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes. La hauteur maximale admise est alors celle du faitage initial.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent déroger aux règles du présent article A11 en cas de nécessité technique ou fonctionnelle justifiée par la spécificité de l'activité agricole.

1. Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Enduire ou revêtir d'un parement les murs et matériaux destinés à l'être (exemple : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée avec la palette des teintes naturellement présentes dans l'environnement.

Des dispositions autres que celles énoncées dans le présent article pourront être adoptées dans le cadre de réutilisation d'éléments anciens d'intérêt patrimonial.

Sont interdits :

- les enduits grossiers non talochés, les enduits décoratifs,
- les matériaux réfléchissants, brillants ou lumineux,
- les couleurs vives, lumineuses, agressives, les couleurs primaires,
- les plaquages de pierre ou de brique, les imitations de matériaux,
- les balustres (petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédoche, d'un corps et d'un chapiteau),
- les claustras (cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés),
- les colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

2. Les toitures

Réaliser des toitures simples, à un ou deux pan(s) avec une pente de 25 à 35%. Les matériaux de couverture doivent être en tuiles rondes de type canal ou romane.

Les toitures terrasses, les échancrures (rupture dans la continuité de la toiture et de la façade) et les loggias sont interdites. Une ou deux ouverture est (sont) autorisée(s) par pan de toiture.

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (c'est-à-dire intégrés à la toiture).

Par ailleurs, tout élément patrimonial référencé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doit maintenir la typologie de couverture existante (quatre pentes, mono pente, etc.) comme précisé à l'annexe 2 du présent règlement (prescriptions de nature à assurer la protection des éléments recensés au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme).



3. Les ouvertures (fenêtres, portes et portes fenêtres)

Les ouvertures seront alignées horizontalement et axées verticalement. Elles doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et plus hautes que larges en harmonie avec le reste du bâtiment. Une baie vitrée est possible en rez-de-chaussée.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein, en PVC ou en aluminium, à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau le cas échéant. Elles doivent être plus hautes que larges (exceptions faites des baies vitrées et vérandas).

4. Les éléments apposés au bâti

Intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnement des ouvertures et de la façade. Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

5. Les clôtures

Nota : il est rappelé que le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux édicte des prescriptions dans ce domaine pour les espaces concernés. Notamment les clôtures sont admises à condition d'être réalisées sans mur bahut et d'être transparentes à l'écoulement.

En zone agricole, les clôtures sont à éviter. Les clôtures et portails, quand ils existent, doivent être de forme simple. Les dispositifs, temporaires ou non, nécessités par les activités d'élevage ne sont pas réglementés.

Ne sont autorisés que les portails coulissants ou ouvrants vers l'intérieur de la parcelle.

La hauteur maximale de la clôture, qui sera constituée un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sans mur bahut, ne peut dépasser 1,60 mètre. La clôture peut être doublée par une haie végétale ne dépassant pas 2,00 mètres de hauteur.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre sèche et de restituer ou restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles.

Sont proscrits :

- Les murs bahuts et tous murets,
- les panneaux et tout dispositif (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) ayant pour effet de doubler la clôture et de la rendre opaque (sauf haie végétale susmentionnée),
- le PVC, les murs de toute hauteur (ajourés ou non) à l'exception des piliers de portails.

6. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de revêtir les bassins de revêtements de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'enherber les plages de façon à limiter les berges minérales à 2 mètres de large maximum autour du bassin.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse nuisible à la faune.

Prescriptions concernant les réseaux divers : cf. article A4. Les ouvrages liés à ces réseaux (tels que transformateurs, distributions diverses, coffrets techniques) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux bâtiments principaux ou à la clôture.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.



ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont celles indiquées à l'annexe 5 du présent règlement.

Sauf contraintes techniques (roulement de camions poids-lourds...), les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Dans la mesure du possible, la conservation de haies est toujours souhaitable.

La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. L'implantation d'un bâtiment pourra s'accompagner par la plantation de bosquet, arbre signal à proximité du bâti, sujet isolé marquant le chemin d'accès, plantations d'alignement en bordure des allées d'accès.

La mise en place d'écrans végétaux (haies « antidérive »³) entre les habitations et les espaces cultivés est fortement recommandée, afin de protéger les personnes des traitements phytosanitaires et d'assurer une barrière physique face à d'autres contraintes agricoles (poussières, odeurs, contraintes diverses).

Dans le cas de plantation de haies, il est recommandé d'associer différentes espèces. Les espèces locales et mellifères et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, ceci pour contribuer à la biodiversité, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs. La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doit être prise en compte dans les aménagements envisagés.

Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégié au sein des projets de construction ou d'aménagement privés et publics.

La cicatrization et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.

Les essences végétales recommandées en accord avec le sol et le climat et celles à éviter sont listées en annexe 6.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

³Haies écrans limitant la dérive de pulvérisation lors des traitements phytosanitaires des cultures (quantité de produit phytosanitaire transportée hors de la zone de pulvérisation par l'action des courants d'air pendant le processus d'application et susceptible de contaminer l'environnement naturel ou urbain ou d'autres cultures).



TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)



CHAPITRE UNIQUE – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières « N » regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Quatre secteurs sont différenciés :

- Secteur NEj à vocation d'espace paysager (public ou privé) ou d'équipements collectifs soumis au risque maximum ou élevé d'inondation au plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux (traversée du Brégoux en agglomération, station d'épuration et déchetterie à l'ouest du territoire) ;
- Secteur NRC à protéger en raison de son caractère d'espaces naturels (intérêt écologique notamment), de la qualité des sites et des paysages et correspondant aux abords du canal de Carpentras (canal en exploitation) ;
- Secteur NRI à protéger en raison de son caractère d'espaces naturels (intérêt écologique notamment), de la qualité des sites et des paysages et correspondant aux principaux cours d'eau de la commune (corridors écologiques) et à l'Espace Naturel Sensible de Belle Ile. Ce secteur est concerné par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux ;
- Secteur NTi à vocation touristique et de loisir soumis au risque maximum d'inondation plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux.

A noter :

- Aucun bâtiment n'est identifié dans les documents graphiques du PLU relativement au changement de destination.
- Il n'est pas délimité de STECAL en zone naturelle (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nouvelles non listées à l'article N2 sont interdites.

Egalement :

- Dans les secteurs NRC, NRI et NTi, toute nouvelle construction et toute nouvelle clôture (sauf temporaires légères pour pâturage) sont interdites ;
- Les restrictions propres au règlement du PPRI Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement) dans les secteurs NRI, NEi et NTi ;
- L'imperméabilisation des sols dans le secteur NEi au niveau de la traversée du Brégoux en agglomération et dans le secteur NRI. Elle est à limiter aux seules nécessités techniques ailleurs dans le secteur NEi ou à remplacer chaque fois que possible par des techniques naturelles ;
- Dans les secteurs relevant des éléments de paysage à protéger et valoriser au titre l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme : Toute nouvelle construction est interdite ;
- Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (pointillés bleus-verts sur le document graphique) : Toute nouvelle construction est interdite ainsi que l'imperméabilisation des sols.



ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- En zone N :
 - a. Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées, à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation. On veillera à limiter leur impact dans le site (installations enterrées chaque fois que leurs caractéristiques techniques le permettent),
 - b. Le cas échéant, les systèmes d'assainissement autonome liés aux logements ou activités existants dans la zone ou ses abords ;
 - c. Le cas échéant, les travaux destinés à réduire les risques feu de forêt et inondation pour les occupants des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ;
 - d. Les affouillements et exhaussements du sol : Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ». Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- En secteur NEi : les travaux, constructions, installations, affouillements ou exhaussements du sol à vocation d'espace paysager (public ou privé) ou d'équipements collectifs respecteront les prescriptions et restrictions propres au règlement du PPRi Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement) ;
- En secteur NRc : les travaux, constructions, installations, affouillements ou exhaussements du sol à vocation d'entretien et d'exploitation des abords du canal de Carpentras respecteront le caractère de corridor écologique (privilégier une gestion raisonnée respectueuse de la biodiversité et de la qualité de l'environnement) ;
- En secteur NRi : les travaux, installations, affouillements ou exhaussements du sol à vocation de protection et d'entretien des corridors écologiques, du lit du cours d'eau et de la végétation des berges devront respecter le caractère de corridor écologique (privilégier une gestion raisonnée respectueuse de la biodiversité et de la qualité de l'environnement, voir précisions⁴) et respecteront les prescriptions et restrictions propres au règlement du PPRi Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement). Les plantations sont autorisées et souhaitables si elles visent la renaturation de la végétation des bords de cours d'eau (ripisylve) ;
- En secteur NTi : Le stationnement temporaire ou permanent de caravanes définies à l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme, de résidences mobiles de loisir définies à l'article R.111-33 du Code de l'Urbanisme, d'habitations légères de loisirs définies à l'article R111-31 du Code de l'Urbanisme et les terrains de campings, dans le respect prescriptions et restrictions propres au règlement du PPRi Bassin du Sud Ouest Mont Ventoux (se référer à ce règlement).

Aux abords des COURS D'EAU et CANAUX : il sera fait application du dernier paragraphe de l'article 9 des dispositions générales (gestion des eaux pluviales), intitulé « Protection des fonctionnalités des cours d'eau, protection des ripisylves ».

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

⁴Sont proscrits sauf nécessité d'intérêt général : les « coupes à blanc » de la végétation des rives, le curage du fond du cours et tous travaux détruisant durablement les fonctionnalités du cours d'eau, sa biologie, sa qualité, l'utilisation de produits phytosanitaires (désherbants, pesticides...) dans les zones de non traitement.

Privilégier : la gestion raisonnée de la végétation et des embâcles, les techniques végétales pour la tenue des berges, le débroussaillage limité aux nécessités d'accès.

Eradiquer les espèces végétales envahissantes.



Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant, compte tenu notamment de leur position, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes :

- La largeur des voies de circulation doit répondre aux besoins pouvant être exigée par le SDIS 84 selon les besoins avérés en matière de sécurité civile et, leur largeur utile (bandes de stationnement exclues) est au minimum égale à 5 mètres ;
- La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule : 4,5 mètres minimum ;
- les voies sans issue doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité.

En outre, cf. annexe 4 du présent règlement.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

1. Eaux et assainissement

Le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans les zones naturelles et forestières (zone « N » et ses secteurs) si la parcelle est desservie.

En l'absence de réseau public d'alimentation en eau potable et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les établissements recevant du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. S'ils ne le sont pas, ils doivent bénéficier d'une autorisation préfectorale d'utiliser de l'eau à des fins de consommation humaine et d'un contrôle sanitaire de la qualité de l'eau distribuée.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service. Il en est de même en cas de réalisation d'un réseau public d'assainissement.

Se conformer :

- à l'article 8 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière d'alimentation en eau potable et de protection de la ressource et les obligations des pétitionnaires en matière d'assainissement des eaux usées.
- à l'article 9 des dispositions générales qui énonce les obligations des pétitionnaires en matière de gestion des eaux pluviales, à l'article N13 qui énonce le cas échéant les obligations des pétitionnaires en matière coefficient de non imperméabilisation et au règlement des eaux pluviales (annexe 5c4 du présent PLU).
- aux exigences du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur (ou tout document opposable qui serait amené à s'y substituer) et cf. annexe 4 du présent règlement.

2. Electricité, télécommunications et divers autres équipements

Cf. article 7 des dispositions générales intitulé « PRESCRIPTIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.



ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voies et emprises communales hors agglomération et chemins ruraux

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou élargir, et à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite du domaine public.

Voies et emprises publiques départementales hors agglomération

Cf. article 11 des dispositions générales intitulé « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES DEPARTEMENTALES ».

Exceptions

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes, l'implantation préexistante pourra être conservée.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes, la hauteur maximale admise est celle du faitage initial.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art.

Enduire ou revêtir d'un parement les murs et matériaux destinés à l'être (exemple : brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.).



Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée avec la palette des teintes naturellement présentes dans l'environnement.

2. Les clôtures

Nota : il est rappelé que le règlement du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Bassin Sud-ouest du Mont Ventoux édicte des prescriptions dans ce domaine pour les espaces concernés. Notamment les clôtures sont admises à condition d'être réalisées sans mur bahut et d'être transparentes à l'écoulement.

En zone N et dans les secteurs NEi et NTj, les clôtures sont déconseillées afin de ne pas créer d'obstacle aux continuités écologiques. Si toutefois une clôture est créée, elle devra être simple (constitué d'une haie libre et/ou d'un dispositif à clairevoie tel qu'un grillage) et adaptée aux enjeux environnementaux, tels que la libre circulation de la faune (à minima la petite faune et les batraciens). Les murs pleins et les murets bahuts sont interdits. Ne sont autorisés que les portails coulissants ou ouvrants vers l'intérieur de la parcelle. La hauteur maximale du dispositif à clairevoie ne peut dépasser 1,60 mètre. La hauteur de la haie végétale ne peut dépasser 2,00 mètres. Il est possible de déroger aux prescriptions décrites au précédent alinéa pour des motifs de sécurité d'intérêt général ou collectif ou pour les clôtures liées et nécessaires à l'activité d'élevage. A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre sèche et de restituer ou restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles (cf. « Guide de bonnes pratiques de construction de murs de soutènement en pierre sèche », 2007 (édition 2008), Fédération française des professionnels de la pierre sèche (FFPPS)).

Sont proscrits :

- Les murs bahuts et tous murets,
- les panneaux et tout dispositif (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) ayant pour effet de doubler la clôture et de la rendre opaque (sauf haie végétale susmentionnée),
- le PVC, les murs de toute hauteur (ajourés ou non) à l'exception des piliers de portails.

3. Les aménagements extérieurs

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement. Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse nuisible à la faune.

Prescriptions concernant les réseaux divers : cf. article N4. Les ouvrages liés à ces réseaux (tels que transformateurs, distributions diverses, coffrets techniques) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou paysagés.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs non intégrés dans l'environnement paysager.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sauf contraintes techniques (roulement de camions poids-lourds...), les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige.



ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Dans la mesure du possible, la conservation de haies est toujours souhaitable.

Dans le cas de plantation de haies, il est recommandé d'associer différentes espèces. Les espèces locales et mellifères et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, ceci pour contribuer à la biodiversité, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs. La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doit être prise en compte dans les aménagements envisagés.

Les plantations d'arbres tiges et d'arbustes qui visent la renaturation de la végétation des bords de cours d'eau (ripisylve) sont souhaitables dans les tronçons où elle a disparu.

Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégié pour tout aménagement. L'imperméabilisation des sols est interdite dans le secteur NEi au niveau de la traversée du Brégoux en agglomération et dans le secteur NRi. Elle est à limiter aux seules nécessités techniques ailleurs dans le secteur NEi ou à remplacer chaque fois que possible par des techniques naturelles (cf. art. N1).

La cicatrization et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.

Les essences végétales recommandées en accord avec le sol et le climat et celles à éviter sont listées en annexe 6.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

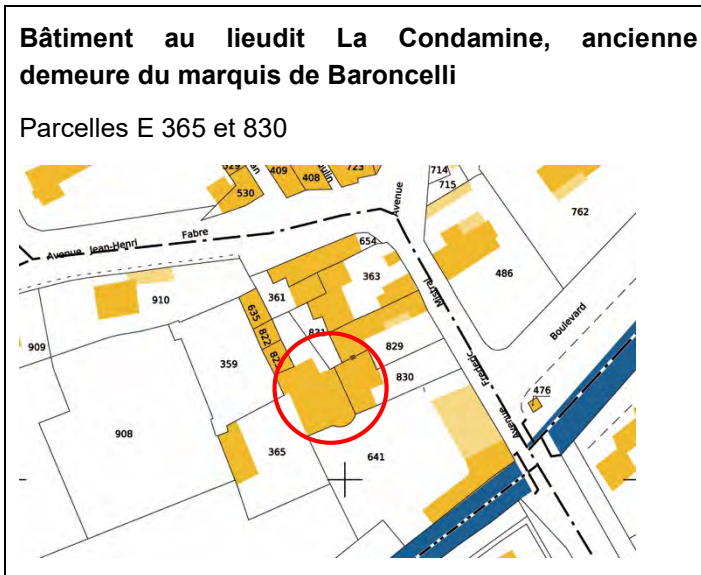
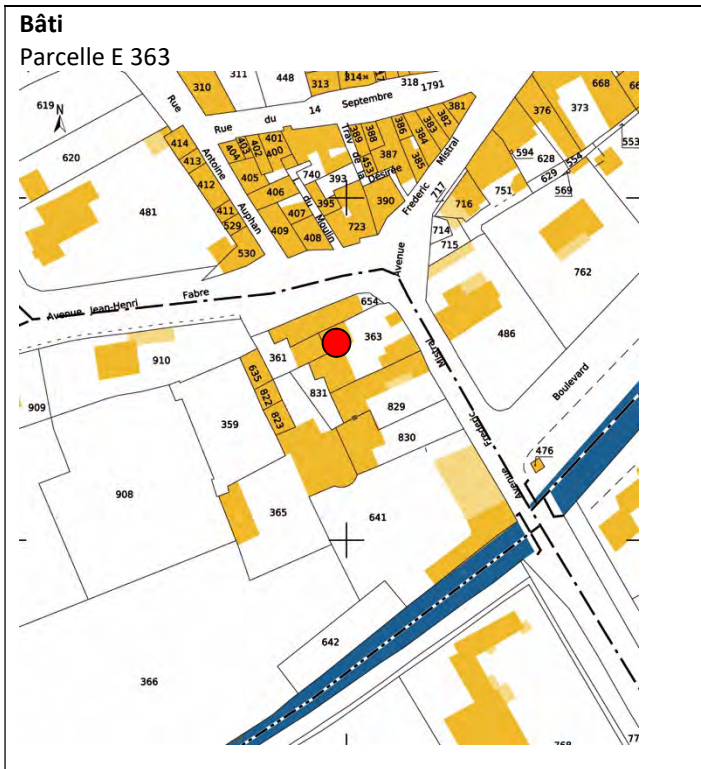
Non réglementé.



DISPOSITIONS PARTICULIERES ET ANNEXES

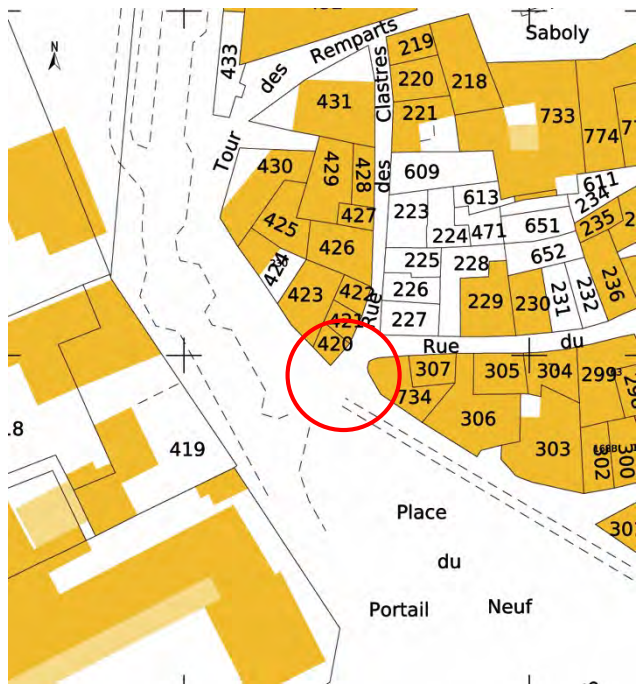


1. LISTE ELEMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET/OU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

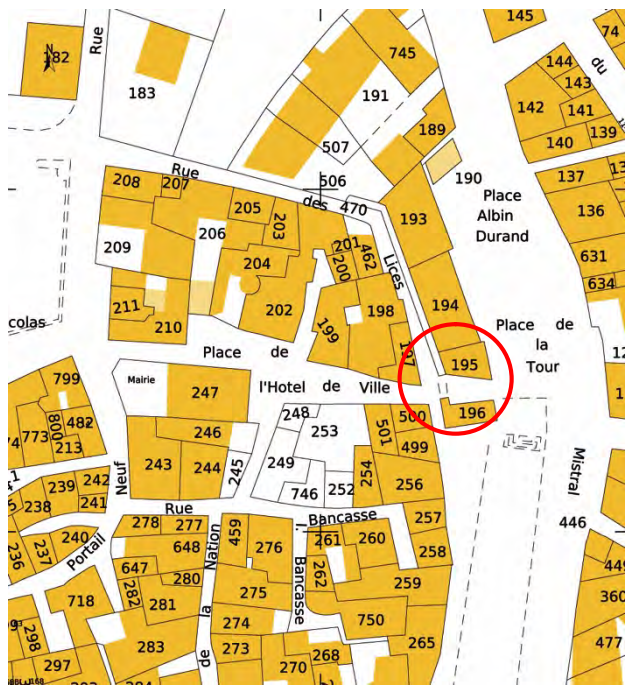




Portail Neuf du XIVe ou XVe siècle avec sa glissière de la herse, les traces de ses deux portes, etc.



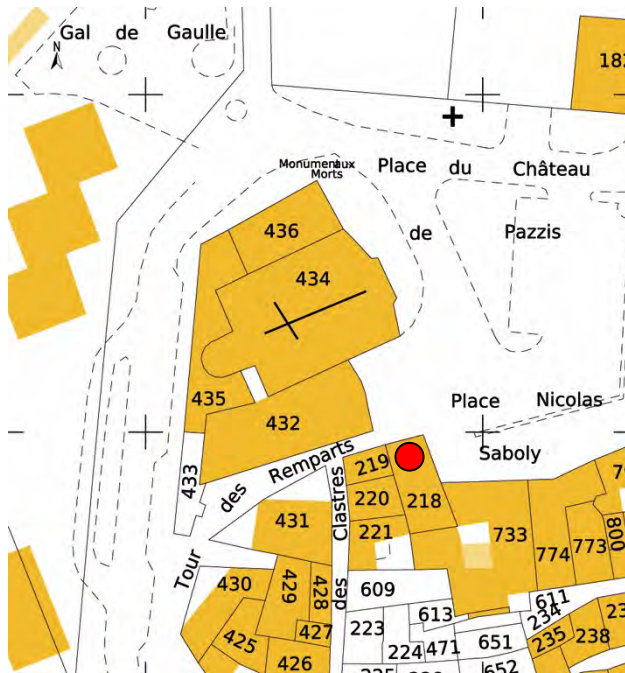
Porte de France et la portion de courtine du XIVe siècle (mâchicoulis sur consoles, chaînage d'angle à harpe, cadran solaire gravé en 1708, cadran de l'horloge, etc.)





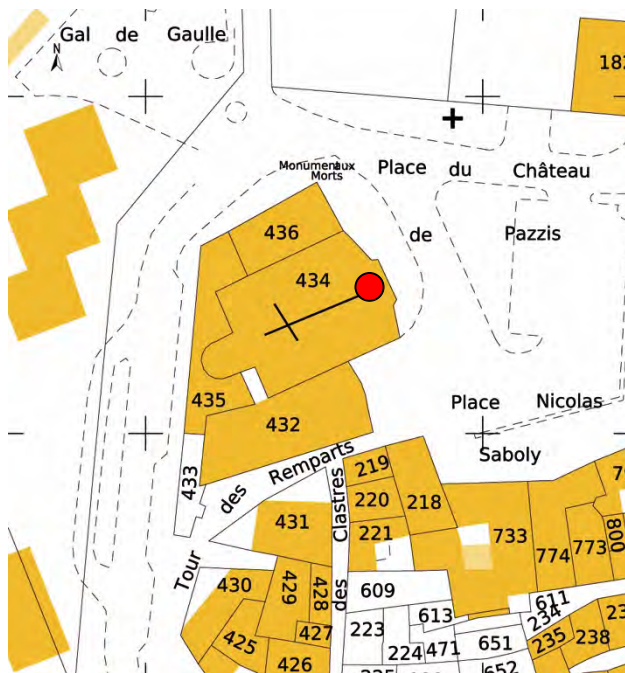
Traces de la chapelle des Pénitents Blancs

Parcelle G 218



Eglise paroissiale Notre Dame de l'Annonciation et Saint Victor Martyr

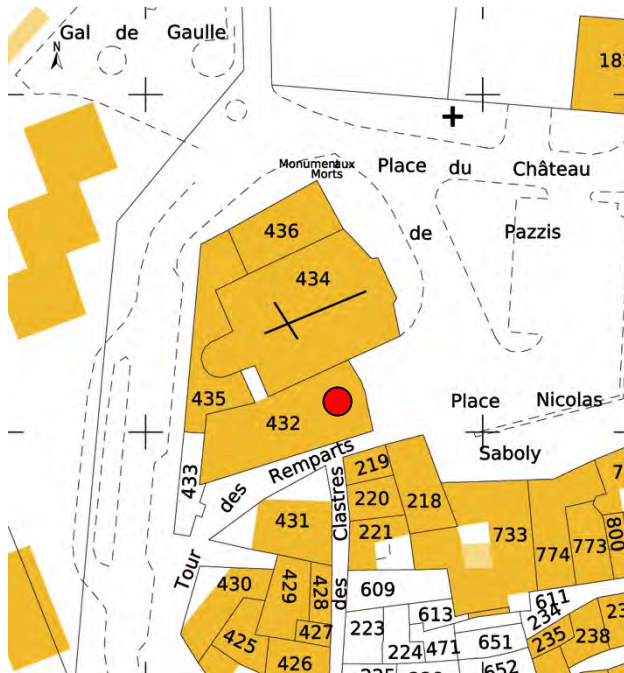
Parcelle G 434





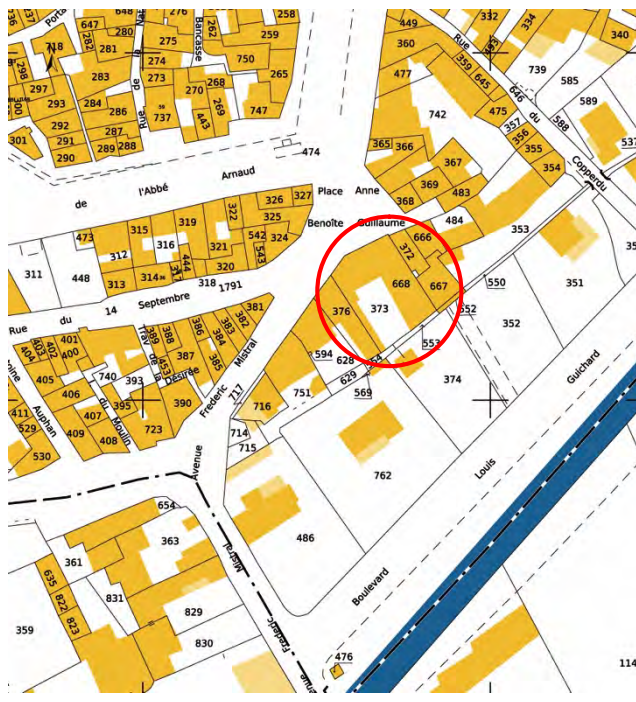
Presbytère construit et remanié au 18e s.

Parcelle G 432



Hôtel Dieu fondé en 1745 avec sa chapelle dédiée au Sacré-Cœur et sa fontaine dans la cour

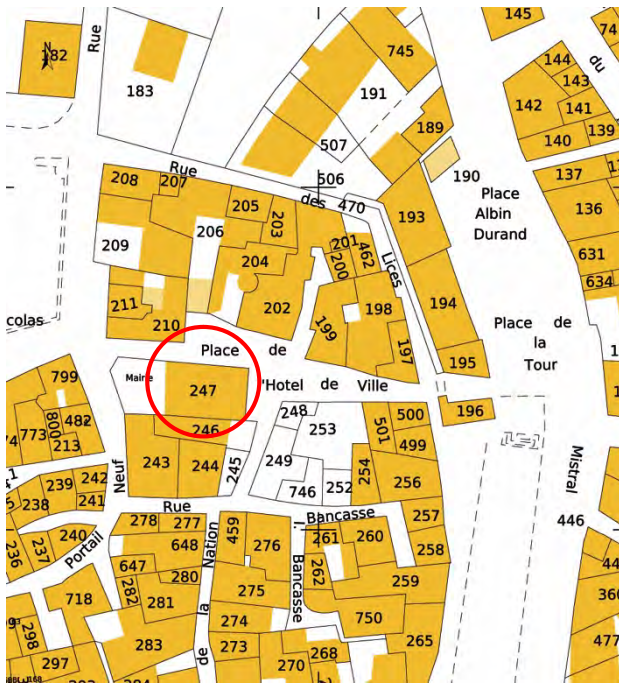
Parcelle G 373





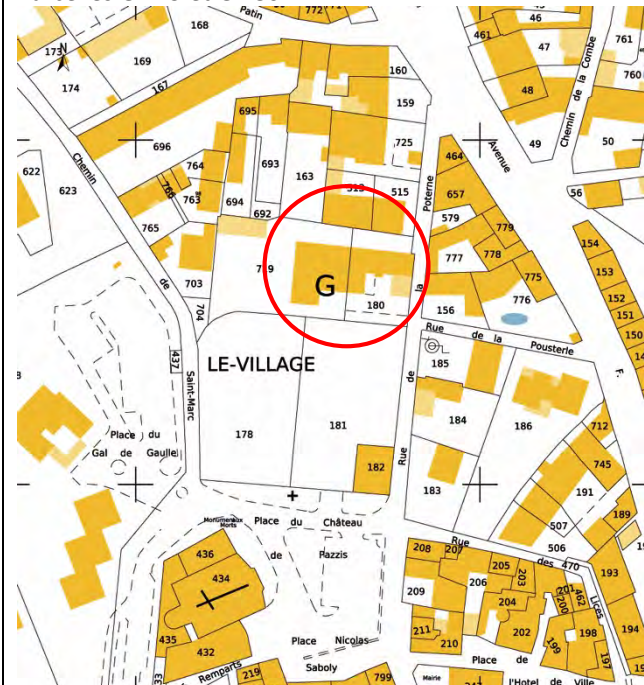
Hôtel de Ville du 18e siècle

Parcelle G 247



Bâti au nord immédiat du centre ancien

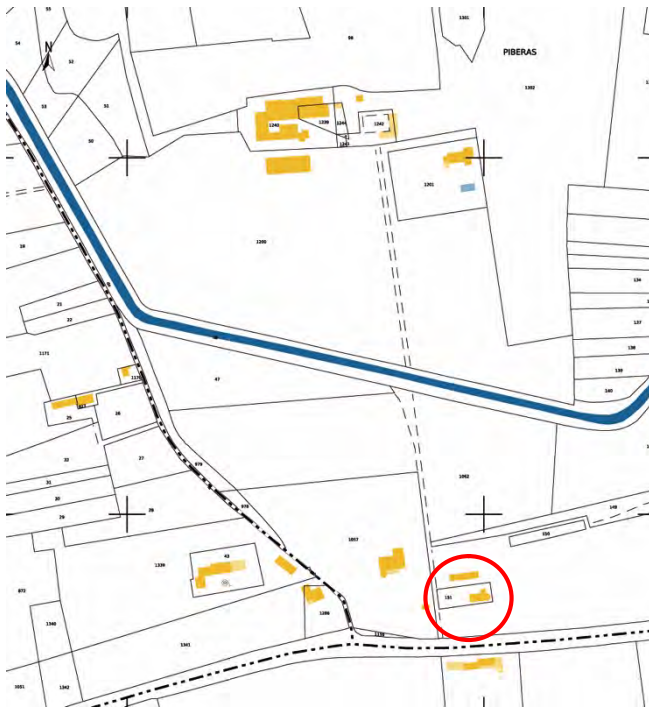
Parcelles G 719 et G 180





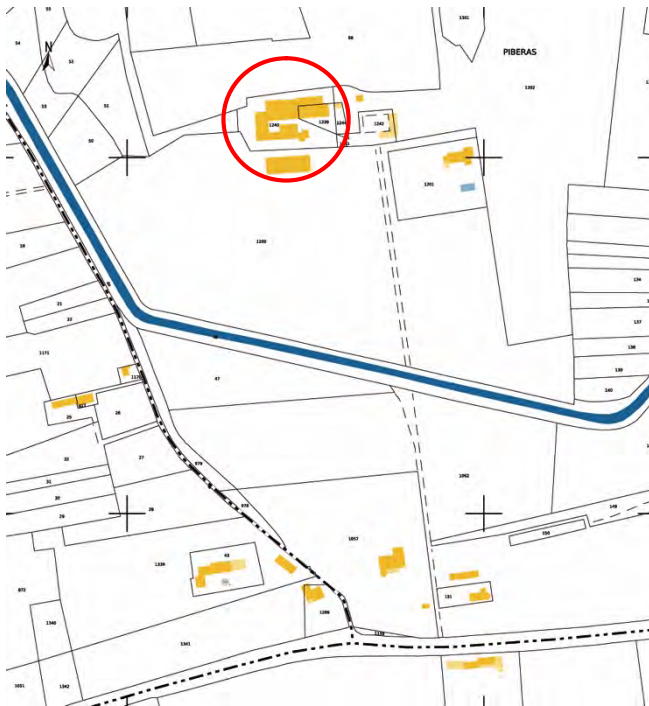
Chapelle Saint Sixte

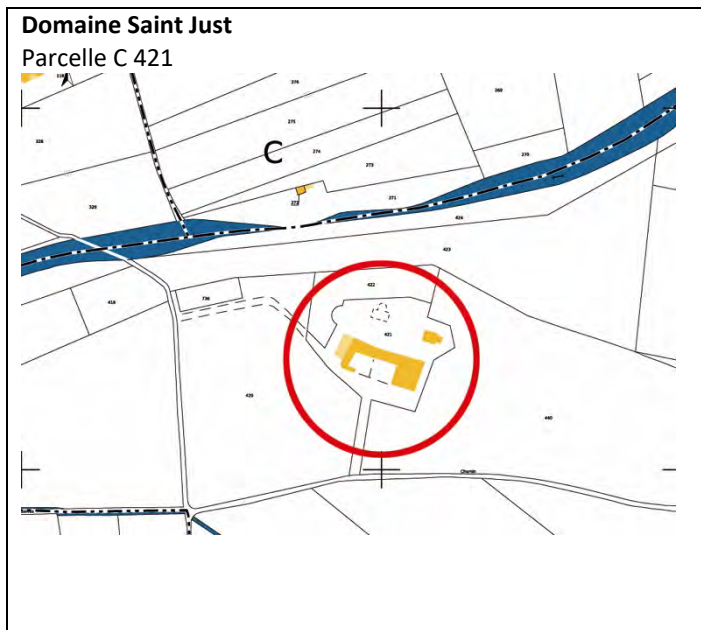
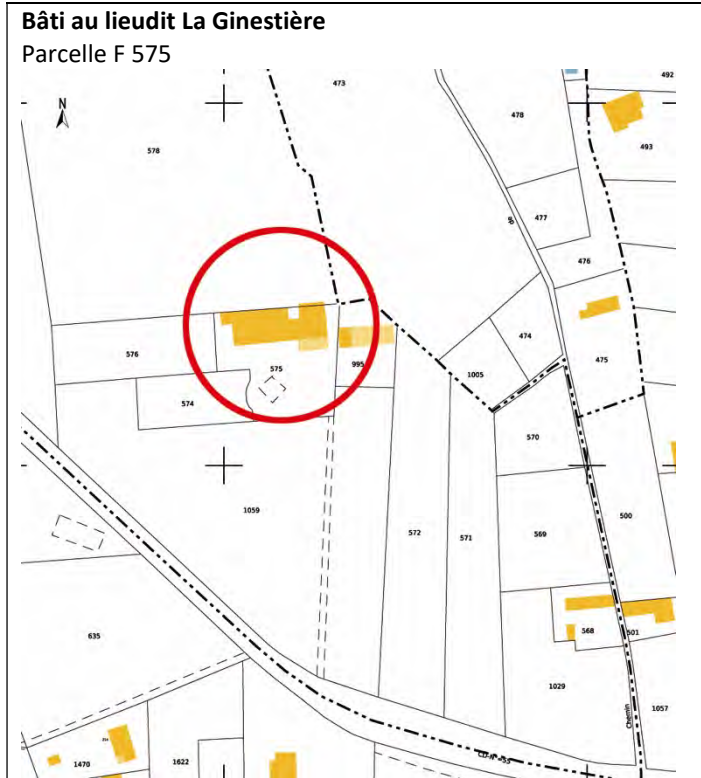
Parcelle B 151



Domaine Saint Sauveur

Parcelles B 1239 et 1240







Maison bourgeoise
Parcelle la C 1469



Ancienne ferme
Parcelles G 649 et 650





Ancienne ferme

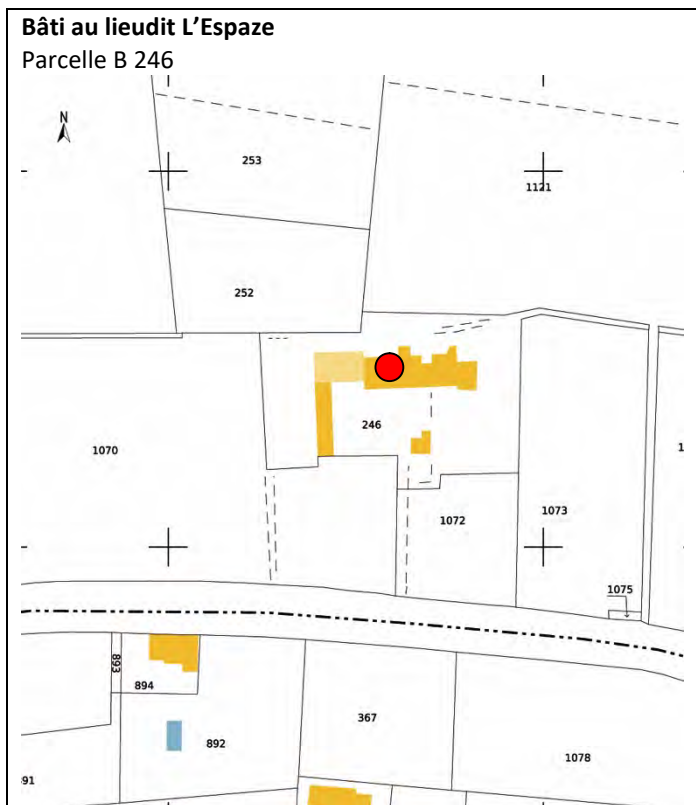
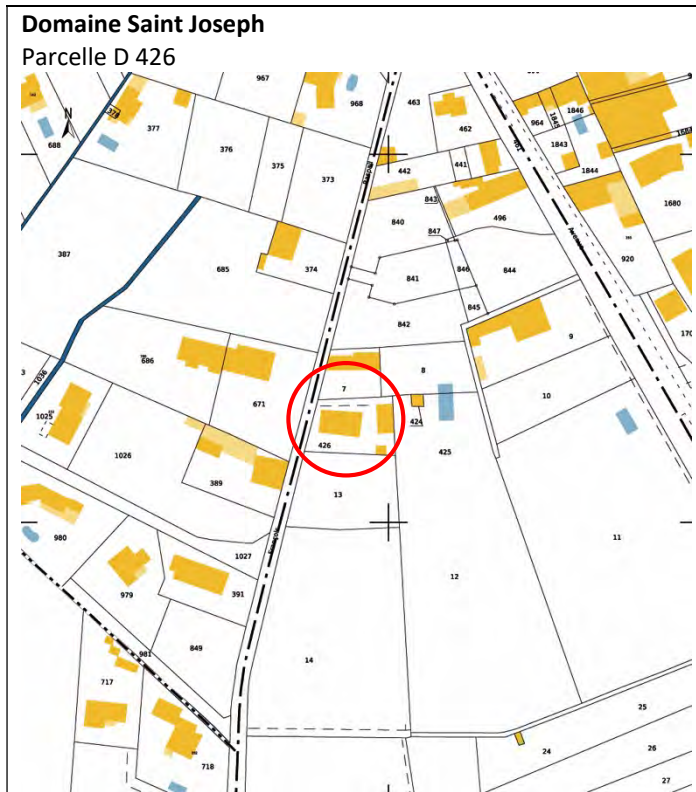
Parcelle G 170

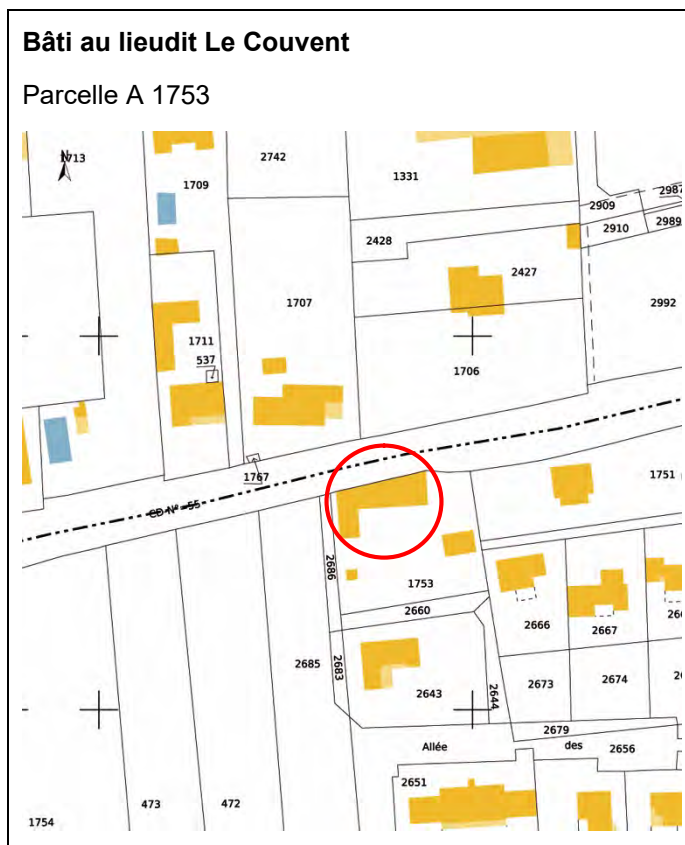
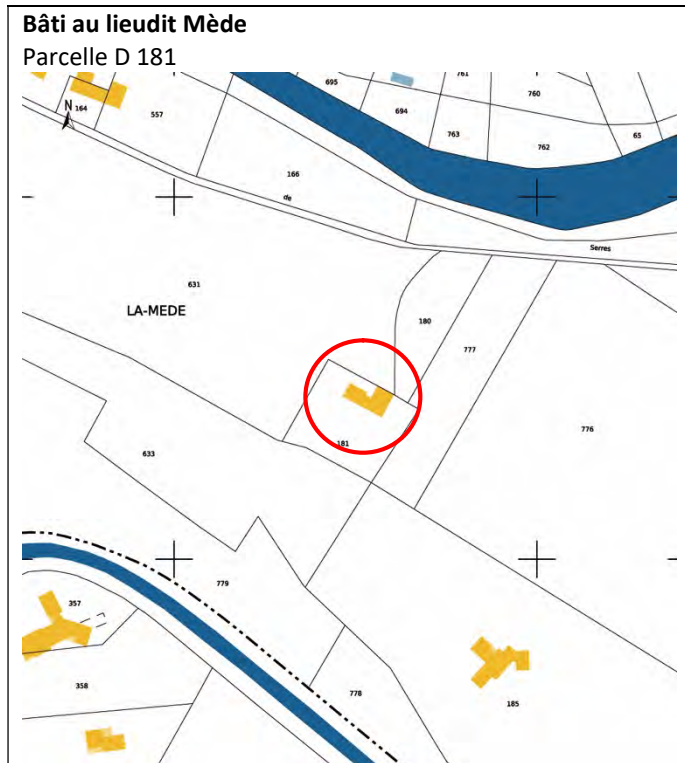


Ancienne ferme

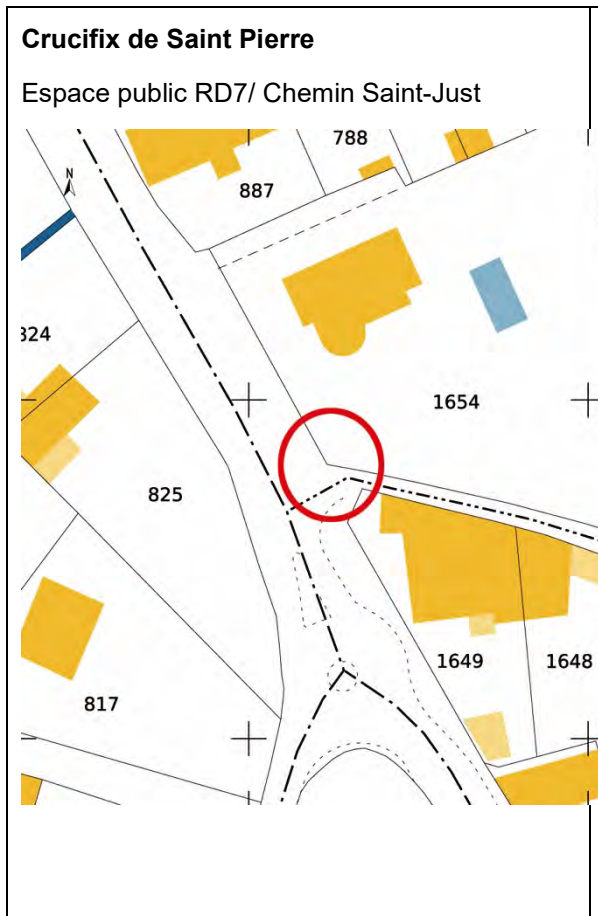
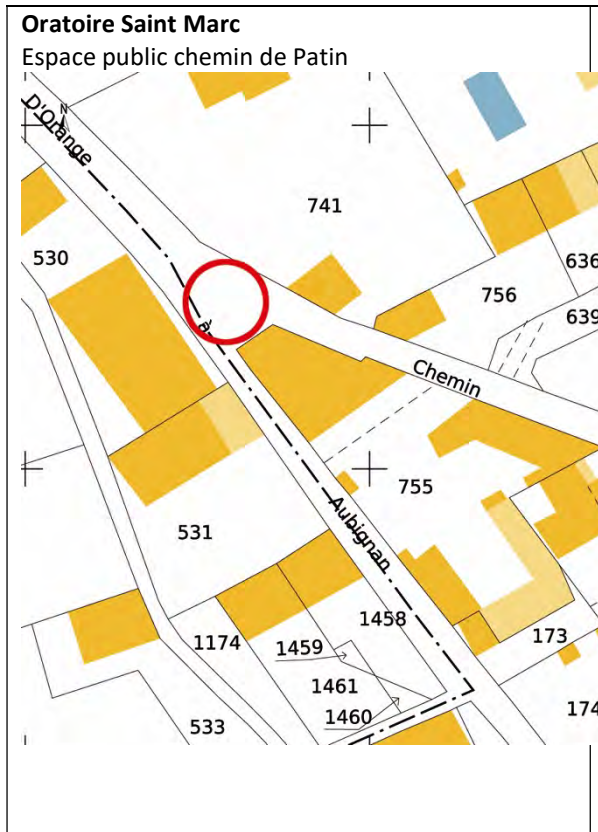
Parcelles G 756 et G 636

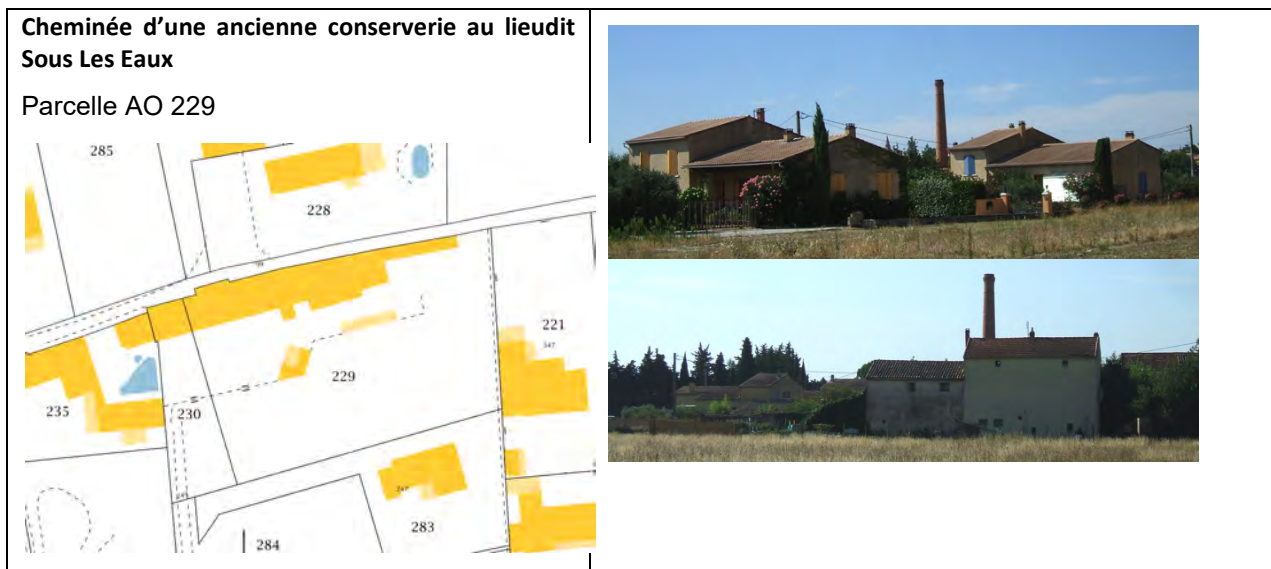








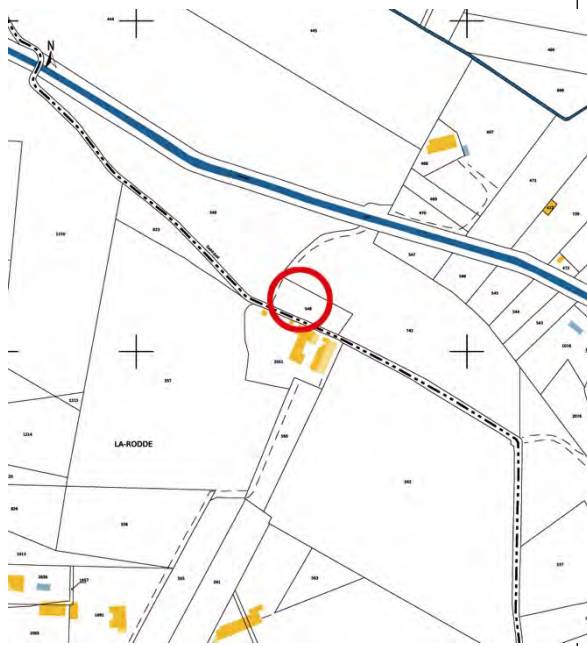






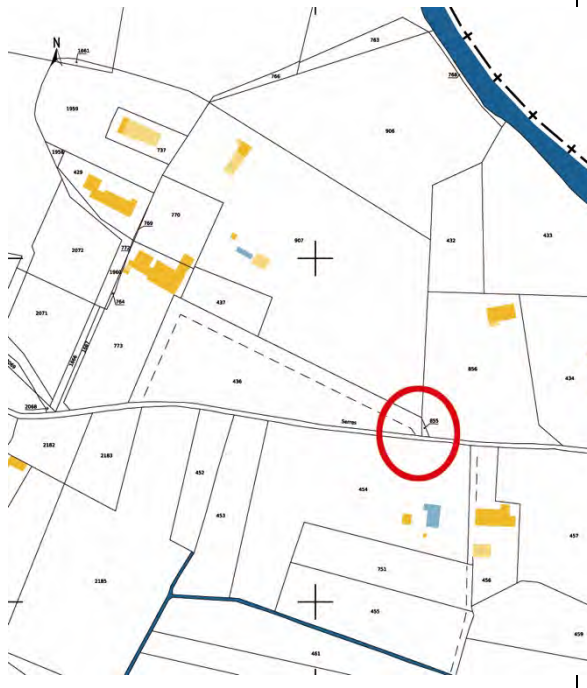
Tourelle lieudit Bel Air

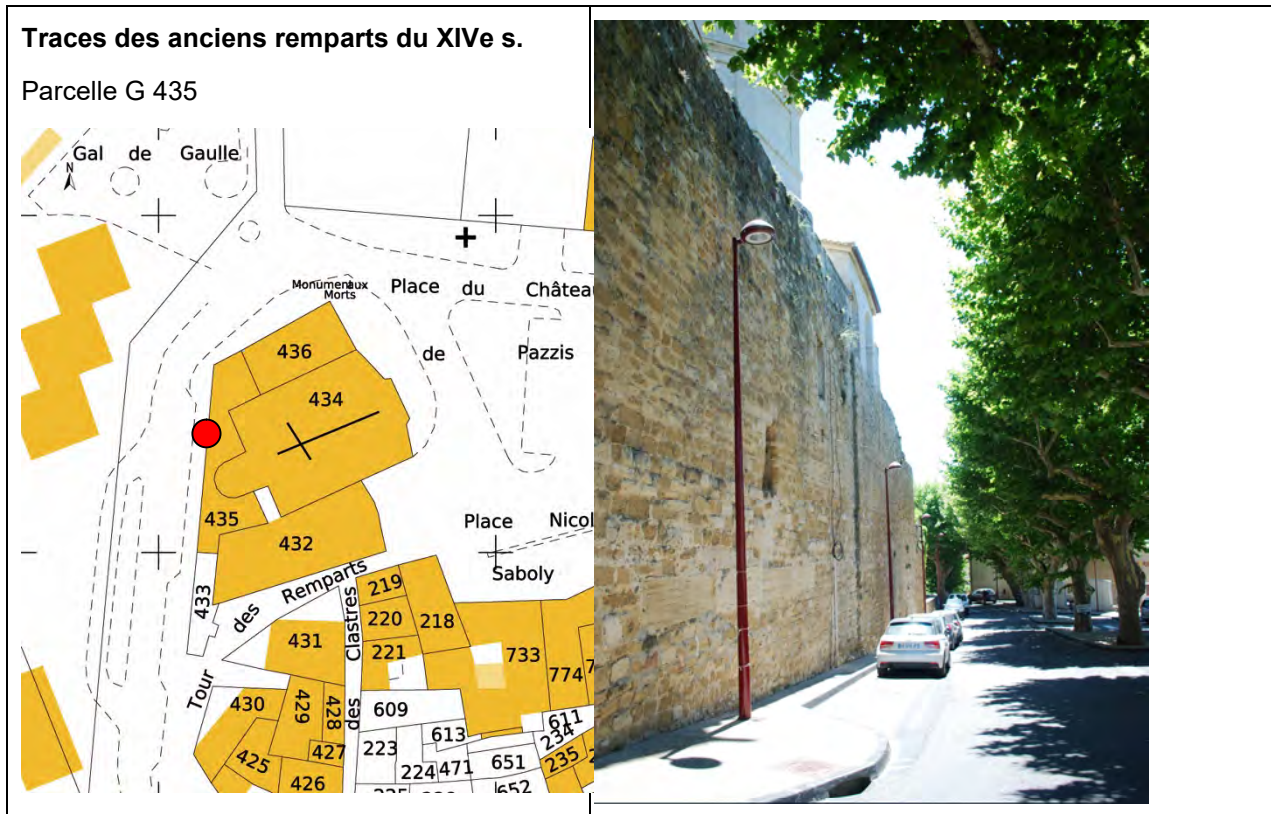
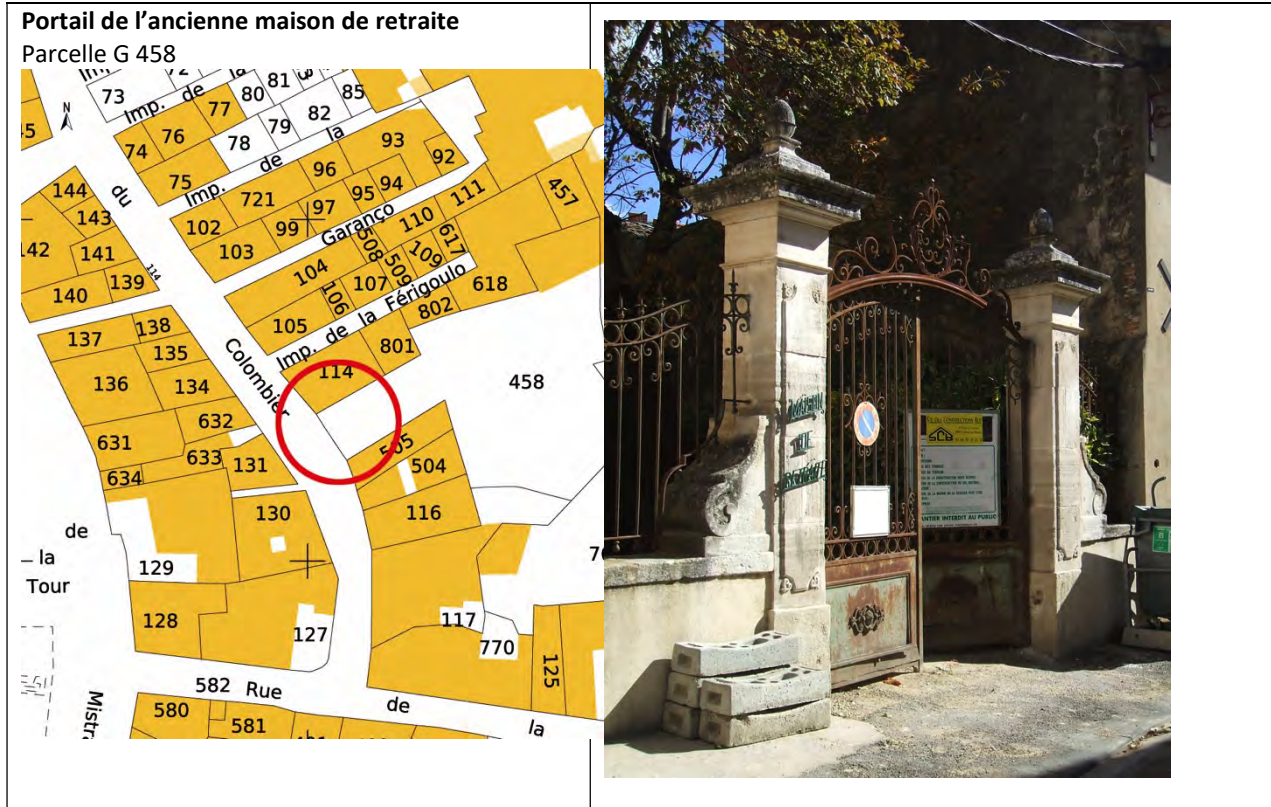
Parcelle C 548



Portail du château Le Vallonet et alignement boisé

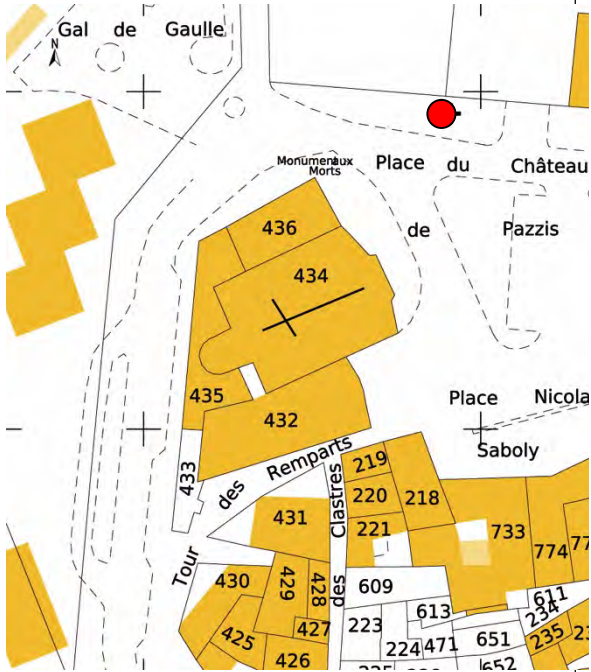
Parcelles C 436, 855 et 907 lieudit Saint Just





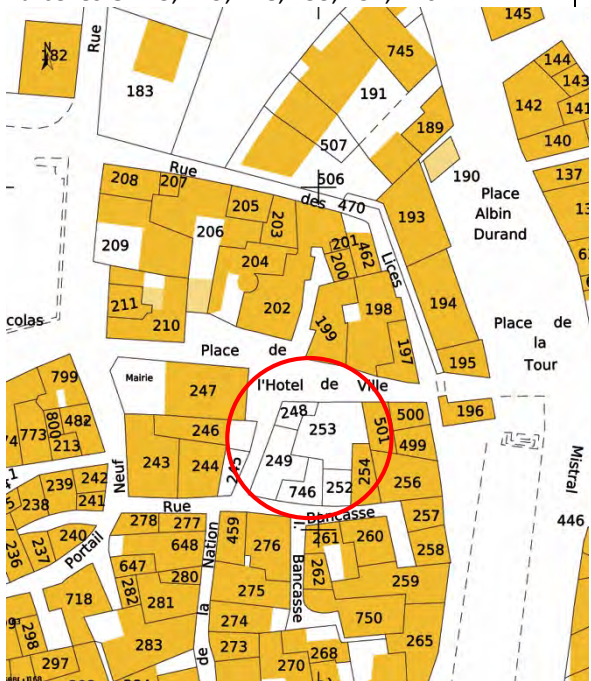
Monument aux Morts réalisé en 1921

Place du château de Pazzis



Site de l'ancienne Maison de Ville

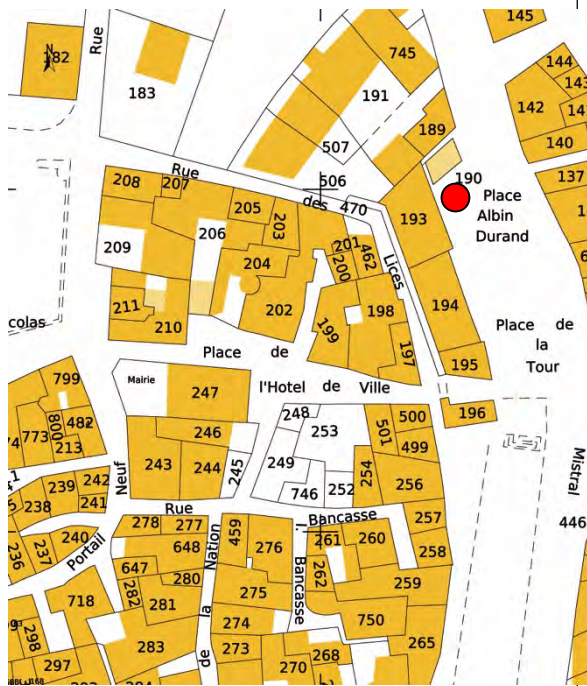
Parcelles G 245, 249, 248, 253, 252, 746





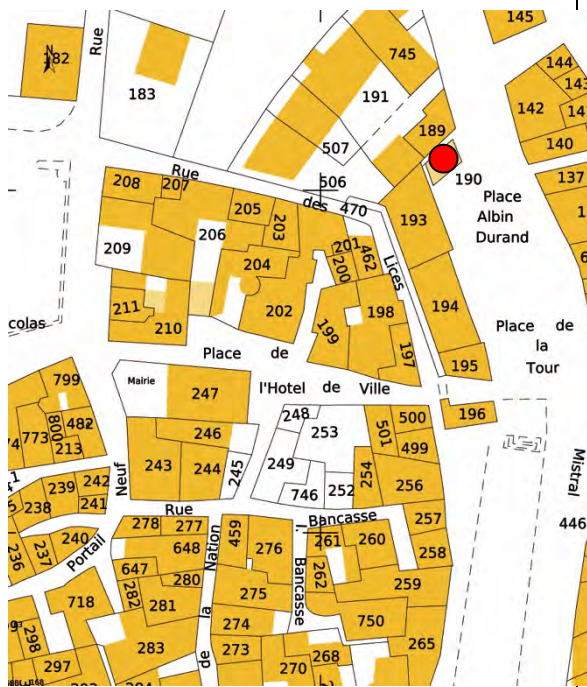
La grande fontaine

Domaine public place Albin Durand



Le lavoir du village

Parcelle G 190





2. PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS RECENSES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET/OU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

LE PETIT PATRIMOINE

Concernant le petit patrimoine localisé sur les documents graphiques par des étoiles rouge faisant référence à l'article L.151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme (croix, sites archéologiques, etc.), il est interdit de le détruire, de l'endommager ou de le masquer. En cas de travaux nécessaires d'amélioration ou mise en sécurité de l'espace public, le petit patrimoine pourra exceptionnellement être déplacé (tout en préservant son intégrité).

Les travaux de valorisation - requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

LE PATRIMOINE VEGETAL

Les éléments du patrimoine végétal repérés par une étoile verte sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 et/ou L151-23 du code de l'urbanisme ainsi que leurs abords immédiats doivent être protégés et mis en valeur.

Le patrimoine végétal repéré doit être maintenu et entretenu autant que faire se peut. Il comprend les espaces boisés classés (EBC), les arbres remarquables, les espaces de nature ordinaire tels que jardins.

En cas d'abattage rendu obligatoire par une maladie, un mauvais état nuisant à la sécurité publique ou encore l'agrandissement du domaine public pour sécurisation des déplacements, les espèces arborées devront être remplacées par des espèces au port tout aussi intéressant, espèces à choisir dans la palette locale.

Les interventions d'entretien ou de restauration de la trame végétale devront respecter les logiques d'implantation des boisements et d'adaptation à l'environnement local (marquage parcellaire, impact paysager, impact écologique, protection contre le vent, etc.).

LES BATIMENTS RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Les prescriptions et recommandations précisées ci-après peuvent être adaptées dans le cadre des équipements collectifs, ces derniers étant soumis à une réglementation par ailleurs très contraignante (taille des ouvertures, rampe d'accès, etc.) et qui ne peut être dérogée.

Concernant les extensions et surélévations des bâtiments et repérés au titre des articles L.151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme, elles ne sont possibles qu'à la condition d'être permises par le règlement du PLU et celui du PPRi (pour les secteurs concernés par ce dernier).

Au titre des présentes, il s'agit avant tout de garder l'intégrité du bâti tout en autorisant une réhabilitation moderne. Pour ce faire, les adjonctions seront réalisées dans le souci d'une composition d'ensemble qui garantie l'homogénéité des matériaux et la continuité des volumes.

Les bâtiments situés dans les écarts présentent des typologies différentes selon le site mais ont un point commun fort : le caractère groupé et resserré.

De fait, toute extension se fera en continuité du bâti existant. Par ailleurs, la distance de tout point d'un bâti nouvellement créé (type annexe, garage) au point le plus proche du bâti existant doit être comprise entre 4 mètres et 6 mètres pour préserver le caractère groupé et resserré. Cette prescription n'est pas applicable pour les bâtiments utilisés à des fins agricoles.

La surélévation autorisée pour un bâtiment existant ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de la hauteur existante du bâtiment le plus haut sur le site à la date d'approbation du PLU.

La hauteur maximale des extensions ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de la hauteur existante du bâtiment principal à la date d'approbation du PLU



Concernant les toitures, en cas de réfection, il convient de conserver la toiture d'origine au maximum (notamment les matériaux de couverture). Si le type de charpente doit être modifié, il faut toutefois maintenir la même pente que celle d'origine.

En cas d'impossibilité dûment justifiée de réutiliser les matériaux de couverture ou de les remplacer par des matériaux analogues, la tuile "canal" en terre cuite vieillie est recommandée.

Il convient de concevoir des pentes de toiture pour les extensions identiques aux pentes des toitures existantes.

Concernant les façades, il faut respecter l'ordre constructif existant dans la composition de l'édifice, l'ordonnement des baies et des ouvertures, leur hiérarchie et leurs proportions ainsi que la typologie de l'édifice relative à sa destination et usages passés, sa période de conception ou son implantation.

Il est recommandé de conserver, restaurer à l'identique, ravalement et nettoyer les maçonneries et les façades existantes selon les techniques traditionnelles et les règles de l'art.

Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans le village et dans le cadre bâti et urbain proche.

Sont interdits :

-les enduits ciment, rustiques et décoratifs, les plaquages de pierre ou de brique.

-les teintes vives et agressives (couleurs criardes, éblouissantes ou absentes et dissonantes des gammes de couleurs présentes dans le paysage et l'environnement bâti), ainsi que l'utilisation de la couleur blanche.

Concernant les ouvertures, toute création doit s'inscrire en harmonie avec la composition et l'ordonnement des baies existantes. Ainsi, il faudra respecter les baies dans leurs styles, dimensions et matériaux.

Il est recommandé d'utiliser de préférence les anciennes ouvertures qui ont été partiellement ou totalement bouchées. Il est par ailleurs recommandé de mettre en valeur les encadrements en pierre de taille par un nettoyage de la pierre et de maintenir la continuité des moulures.

Il convient de respecter les alignements horizontaux et l'axialité verticale des baies et des ouvertures. Les ouvertures nouvelles doivent être composées en tenant compte de la composition de l'ensemble de la façade et de l'existant (rythme, proportions, etc.).

Il est recommandé de réaliser les ouvertures dans le sens vertical en respectant les rapports de proportion entre largeur et hauteur proche de 1,5 (rapport de 1,2 à 1,7). Cependant, il est autorisé la création de baies vitrées au rez-de-chaussée dans l'existant (si elle ne dénature pas l'édifice) et dans le cas des extensions pour rechercher un meilleur ensoleillement.

Il est recommandé de réaliser les contrevents et les volets extérieurs battants en lames pleines verticales, à panneaux ou à clés et emboîtures, en bois à peindre et exceptionnellement en acier peint.

Il est recommandé de mettre en œuvre les portes en bois plein à peindre à lames larges verticales, à panneaux, en suivant la courbure du linteau le cas échéant et en excluant tout vitrage ou hublot. Les portes de remise doivent respecter la typologie traditionnelle des remises. Elles doivent être plus hautes que larges.

Il est nécessaire de préserver et restaurer à l'identique tous portails et portes anciennes présentant un intérêt patrimonial.

Il est recommandé de réaliser en rez-de-chaussée les grilles de défense et les barreaudages en ferronnerie ou fer forgé avec de simples barreaux ronds fixés à travers deux traverses en fer plat fixés dans le tableau des baies.

Il est recommandé de réaliser les garde-corps en fer rond fixé sur piétement en fer plat, lisse haute de section plus importante pour une bonne prise en main.

Concernant les aménagements extérieurs, les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveau. Les remblais et importants sont interdits.

Les enrochements sont exclus. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les treilles et les pergolas, structures légères en fer forgé ou en ferronnerie, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade. Il est recommandé de privilégier la treille de fer avec végétation (vigne, glycine, etc.) pour fournir ombre et fraîcheur en été plutôt que des stores ou des bâches en tissu et/ou plastique.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés, sans déblai ni remblai. Il est recommandé de disposer de revêtements des fonds de couleur sable, ocre clair, vert ou blanc, et d'avoir des plages enherbées de façon à limiter les berges minérales à 2m de large.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments paysagers du site.



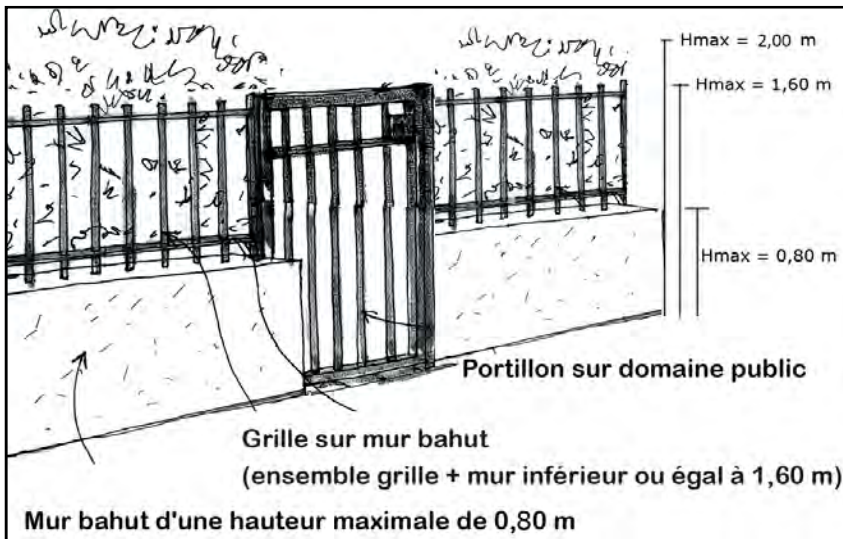
Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. L'éclairage extérieur sera discret. Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments. Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métallique.

Sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.).
- Les réservoirs de combustibles et éléments de climatisation s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.
- Les stores et bâches visibles depuis le domaine public.

3. DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES

EXEMPLES DE CLOTURES EN ZONES URBAINES U ET A URBANISER AU



Exemple de clôture autorisée sur domaine public



Exemples de clôtures autorisées sur domaine public



Haie recommandée (faible hauteur)

Clôture sur domaine public proscrire (grillage doublé d'une bâche PVC opaque)

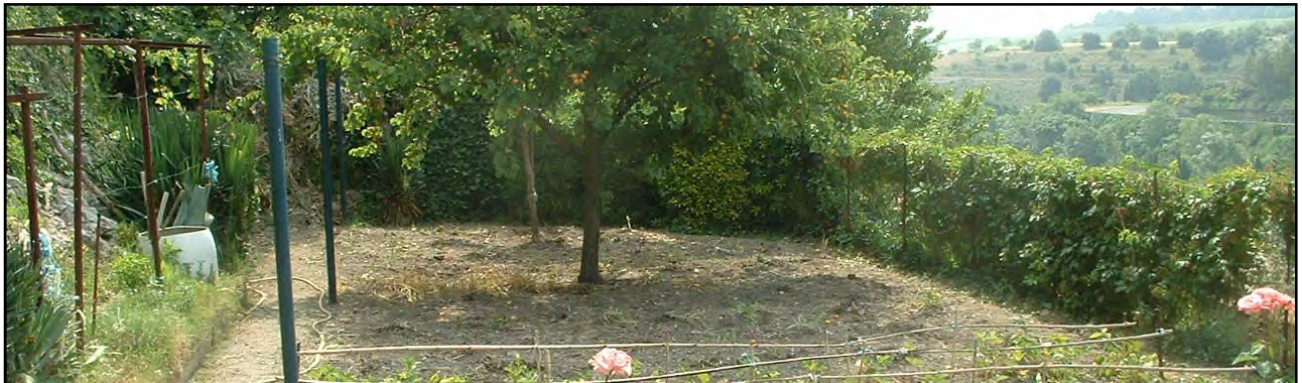


Clôture proscrite ou déconseillée (le mur bahut est trop haut)



Clôture proscrite (hauteur supérieure à 1,80m sur domaine public)

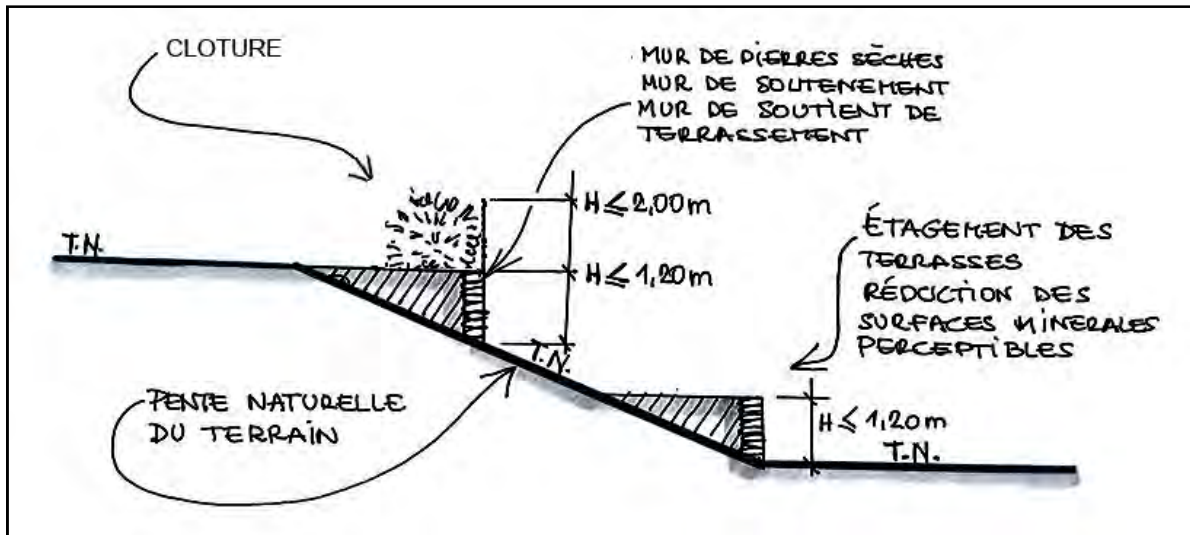
EXEMPLES DE CLOTURES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



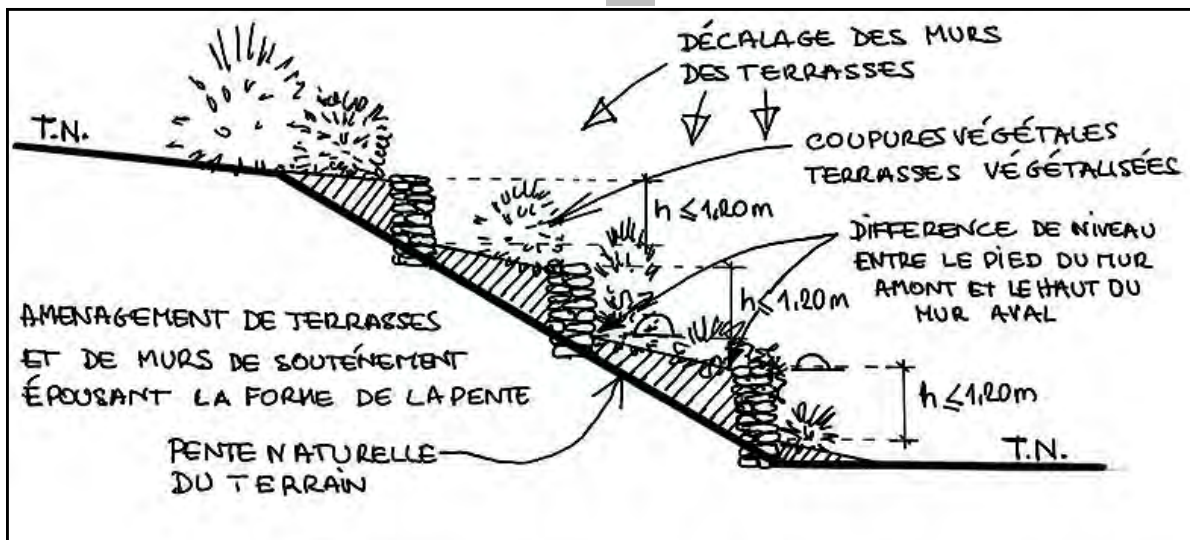
Clôture simple autorisée et conseillée (haie vive doublée côté intérieur par un grillage)



Exemples de murets de qualité



- 1 -



- 2 -

Deux exemples de clôture autorisée avec mur étagement des murets de soutènement : deux manières de décaler les terrasses en pierres sèches afin d'éviter un mur trop haut

Nota bene : les deux croquis ci-dessus illustrent le principe de terrasses étagées, décalées, afin d'éviter des murs trop hauts. Ils ne constituent pas une indication pour la construction des terrasses.

Concernant les règles de l'art pour l'édification des terrasses en pierres sèches, il est recommandé de se référer au « Guide de bonnes pratiques de construction de murs de soutènement en pierre sèche », 2007 (édition 2008), Fédération française des professionnels de la pierre sèche (FFPPS), 1^{er} ouvrage national de référence technique avec abaques de calcul de dimensionnement.



4. CARACTERISTIQUES DES RESEAUX DE VOIRIES ET DU RESEAU HYDRAULIQUE POUR LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI)

RESEAU DE VOIRIES

Les caractéristiques des voies et des aires de retournement des voies en impasse doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, aux nécessités d'intervention des services publics ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Tout nouvel accès direct sur une route départementale doit obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voirie.

La desserte des bâtiments, quelle que soit leur destination, doit répondre au minimum à l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme, à l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif aux bâtiments d'habitation et à l'arrêté du 25 juin 1980 relatif aux établissements recevant du public (ERP).

Les caractéristiques minimales sont les suivantes :

- La largeur des voies de circulation doit répondre aux besoins pouvant être exigée par le SDIS 84 selon les besoins avérés en matière de sécurité civile et, leur largeur utile (bandes de stationnement exclues) est au minimum égale à 5 mètres (largeur portée à 6 mètres en zones industrielle, d'activités économiques et dans le cas d'établissements recevant du public (ERP) de catégorie 1, 2 et 3) ;
- La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule : 4,5 mètres minimum ;
- les voies sans issue doivent disposer d'une aire de retournement suffisante à leur extrémité (l'aire de retournement sera comprise dans un cercle de 20 mètres de diamètre en zones industrielle, d'activités économiques et dans le cas d'établissements recevant du public (ERP) de catégorie 1, 2 et 3).

Ces règles peuvent être aggravées en fonction de la nature de la construction (ERP, ICPE, etc.), de sa localisation ou d'autres réglementations plus sévères (plan de prévention des risques incendie feux de forêt, plan de prévention des risques technologiques, etc.).

En tout état de cause, se conformer aux exigences du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur (ou tout document opposable qui serait amené à s'y substituer).

RESEAU HYDRAULIQUE

La défense extérieure contre l'incendie nécessite une quantité d'eau permettant aux services de secours de lutter efficacement. Cette quantité d'eau est définie en fonction du type de construction et des risques liés à l'activité du site, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2017 modifié, relatif au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)

Se conformer aux exigences du règlement départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur (ou tout document opposable qui serait amené à s'y substituer).



5. STATIONNEMENT DES VEHICULES – OBLIGATIONS

5.1/-DISPOSITIONS GENERALES

Objet	Obligations minimales
<p>▪Le stationnement des véhicules, y compris à deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, selon leur affectation dominante, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur des emplacements prévus à cet effet sur l'assiette foncière du projet. Cela inclut toutes les obligations, y compris les places à l'air libre et les dégagements et zones de manœuvre liées au stationnement.</p> <p>▪L'aménagement d'accès à une propriété privée ne doit en aucun cas engendrer de gêne à la circulation sur le domaine public ou collectif, même temporairement. Ainsi, il est recommandé d'implanter le portail en retrait de la limite de propriété (afin de réaliser un « parking de midi ») et d'installer un portail ouvrant vers l'intérieur ou coulissant.</p>	
<p>Caractéristiques minimales du stationnement pour les véhicules automobiles ou assimilés</p> <p>Places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite (PMR)</p> <p>Bornes de charge pour véhicules électriques</p>	<ul style="list-style-type: none">▪La surface moyenne à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.▪Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur (habitations : art. 3 de l'arrêté du 24 décembre 2015, NOR: ETL1511145A ; ERP ou établissements recevant du public neufs : art. 3 de l'arrêté du 20 avril 2017, NOR: LHAL1704269A).▪L'installation de bornes de charge pour véhicules électriques et hybrides dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n°2014-1302 du 30 octobre 2014 (modifiant le code de la construction et de l'habitation et le décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011).
<p>Caractéristiques minimales du stationnement pour les véhicules à deux-roues avec ou sans moteur</p>	<p>Les véhicules à deux-roues doivent disposer d'espaces de stationnement adaptés. L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit à minima :</p> <ul style="list-style-type: none">▪Etre couvert et éclairé ;▪Comporter un système de fermeture sécurisé ;▪Comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;▪Etre accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment ;▪Superficie minimale :<ul style="list-style-type: none">○ Cas des constructions neuves de bâtiments d'habitation : superficie équivalente à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².○ Cas des constructions neuves affectées à un autre usage que l'habitation : superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.▪Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.▪Cet espace peut être réalisé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
<p>Livraison et enlèvement des marchandises</p>	<p>Quelle que soit la destination de la construction ou installation, le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact des livraisons et des enlèvements de marchandises sur le domaine public notamment en matière d'écoulement du trafic sur la voirie routière et prendre toute mesure nécessaire (exemple : réalisation d'aires de stationnement par le pétitionnaire sur un espace privé, etc.) pour limiter ces nuisances.</p> <p>Il peut être dérogé à l'alinéa qui précède <u>en zone UA</u>, si impossibilité spatiale liée à la configuration du centre-ville, à la condition que la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant soit assurée.</p>



5.2/-DISPOSITIONS SELON AFFECTATION

Destination	Obligations minimales pour les véhicules automobiles ou assimilés	Obligations minimales pour les véhicules à deux-roues avec ou sans moteur
Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la nature des constructions réalisées.		
Habitation	<ul style="list-style-type: none">▪ Deux places de stationnement ou de garage par logement.▪ Plus une place par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée.▪ Plus une place de stationnement banalisé par tranche de 3 logements. <p>Une partie des stationnements projetés peut être réalisée en extérieur.</p> <p>Les normes qui précèdent sont abaissées dans le cas des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat conformément aux dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme : cf. ci-dessous</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place deux-roues par logement.
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place de stationnement par chambre ou unité d'hébergement.	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place deux-roues par tranche de 100 m² de surface de plancher.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place de stationnement ou de garage par tranche de 30 m² de surface de plancher.	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place deux-roues par tranche de 100 m² de surface de plancher.
Commerce	<ul style="list-style-type: none">▪ Deux places de stationnement ou de garage par tranche de 30 m² de surface de plancher.	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place deux-roues par tranche de 100 m² de surface de plancher.
	Il peut être dérogé à l'alinéa qui précède en zone UA, si impossibilité spatiale liée à la configuration du centre-ville. Le nombre minimum de places de stationnement doit alors être déterminé en tenant compte des possibilités réelles sur l'unité foncière (y compris pour les véhicules à deux-roues). Ce nombre peut être égal à zéro si impossibilité totale.	
Artisanat	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place deux-roues par tranche de 200 m² de surface de plancher.
	Il peut être dérogé à l'alinéa qui précède en zone UA, si impossibilité spatiale liée à la configuration du centre-ville. Le nombre minimum de places de stationnement doit alors être déterminé en tenant compte des possibilités réelles sur l'unité foncière (y compris pour les véhicules à deux-roues). Ce nombre peut être égal à zéro si impossibilité totale.	
Industrie	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place deux-roues par tranche de 200 m² de surface de plancher.
Exploitation agricole ou forestière	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place deux-roues par tranche de 1 000 m² de surface de plancher.
Fonction d'entrepôt	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place deux-roues par tranche de 1 000 m² de surface de plancher.
Services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none">▪ 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.	<ul style="list-style-type: none">▪ Une place deux-roues par tranche de 100 m² de surface de plancher.
	Il peut être dérogé à l'alinéa qui précède en fonction du caractère de l'équipement ou si sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement permet un stationnement mutualisé (y compris pour les véhicules à deux-roues).	
NB : La règle applicable aux constructions ou installations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou installations sont le plus directement assimilables.		

Rappel / Article L151-35 du code de l'urbanisme, créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »

5.3/-MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée Il s'effectue selon les modalités suivantes :

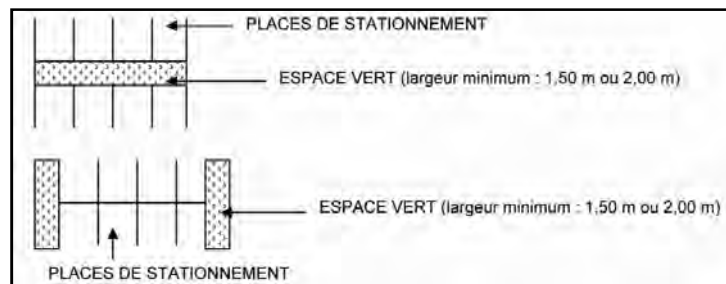
- Pour les constructions nouvelles et les reconstructions : Le nombre de places de stationnement est celui prévu au tableau ci-avant (§4.2).
- Pour les aménagements, extensions ou surélévations : Les normes prévues au tableau ci-avant (§4.2) ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher ou de la capacité d'accueil, en tenant compte le cas échéant du nombre de places excédentaires pour la construction existante, au regard de la norme exigée.
- Pour les changements de destination ou d'affectation : Le nombre de places exigible au tableau ci-après prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations ou affectations. Il peut être dérogé à cette règle en zone UA, si impossibilité spatiale liée à la configuration du centre-ville.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque la partie décimale du résultat est supérieure à 0,5.

5.4/-MODALITES DE REALISATION DES AIRES EXTERIEURES DEDIEES AUX VEHICULES AUTOMOBILES OU ASSIMILES

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Leur « paysagement » doit faire l'objet d'une attention particulière afin de garantir une qualité végétale de l'ensemble. A ce titre, tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.



Croquis de principe

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de ce qui précède, les dispositions sont les suivantes (à la date de rédaction des présentes, susceptible d'évolution) : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L151-30 et L151-32 du code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».



6. PALETTE VEGETALE RECOMMANDEE EN ACCORD AVEC LE SOL ET LE CLIMAT – PRINCIPAUX POLLENS ALLERGISANTS AU NIVEAU NATIONAL – CALCUL DU COEFFICIENT DE NON IMPERMEABILISATION ET VALEUR ECOLOGIQUE DES ESPACES PLANTES NON IMPERMEABILISES

PALETTE VEGETALE RECOMMANDEE EN ACCORD AVEC LE SOL ET LE CLIMAT

Les projets urbains intégreront des mesures d'intégration fonctionnelle et paysagère à l'environnement, préconisant notamment la création de haies végétales aux multiples fonctions écologiques. Assurant à la fois une intégrité paysagère et fonctionnelle, les haies vives améliorent les conditions microclimatiques des cultures, assurent une zone de transition faisant fonction de refuge et de corridors pour de nombreuses espèces de la faune (oiseaux, etc.).

Haies végétales : il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu (cf. palette ci-dessous).

Le maintien des haies anciennes doit être privilégié.

Palette végétale recommandée : les essences végétales seront de préférence choisies dans la liste qui suit (palette végétale adaptée aux conditions locales) :

- Arbres d'alignement ou isolés feuillus : platane, tilleul, frêne, érable de Montpellier, mûrier blanc, micocoulier, marronnier ;
- Arbres d'alignement ou isolés persistants : cyprès de Provence, cèdres, palmiers pour marquer un lieu particulier (carrefour, entrée, accès), chêne vert, chêne pubescent ;
- Arbres fruitiers et fleuris : amandier, cerisier, cognassier, figuier, grenadier, jujubier, olivier, arbre de Judée, acacias, robiniers ;
- Treilles : glycine, vigne vierge, vigne de raisin de table, bignone, chèvrefeuille, clématite ;
- Arbustes et Clôtures végétales (haies d'essences arbustives en mélange, adaptées au milieu) : viorne tin, filaire, buis, pistachier lentisque, pistachier térébinthe, arbousier, troène commun, aubépine, cistes, coronille, alaterne, laurier sauce, pittosporum, baguenaudier, cornouiller, arbre de Judée, lilas, arbre à papillon ;
- Strate sous arbustive et fleurs : cistes, thym, romarin, sauge, lavandes, hysope, crocus, iris, tulipe ;
- Végétalisation des parkings : chênes verts, chênes pubescents, frênes, érables champêtres, viorne tin, pistachier térébinthe, filaire, troène commun, acacias, robiniers, aubépine.

Les essences exogènes (de type thuyas, cyprès bleus, pyracanthes...) sont à éviter.

Les essences envahissantes (de type mimosa, herbe de la pampa, eucalyptus, etc.), dont certaines engendrent, de plus, des modifications de la structure du sol, sont à éviter.

Concernant les haies végétales ayant le rôle de clôtures, il est recommandé de planter des essences arbustives en mélange, adaptées au milieu, afin d'éviter les haies monospécifiques (composées d'une seule essence végétale).

La plantation d'espèces allergisantes en nombre important (dont notamment les thuyas et cyprès) est à éviter. Privilégier la variété de la végétation et la plantation d'arbres peu ou pas allergisants pour les haies et les plantations en nombre (cf. ci-dessous).

PRINCIPAUX POLLENS ALLERGISANTS AU NIVEAU NATIONAL :

Espèce	Potentiel allergisant	Espèce	Potentiel allergisant
Arbres			
Cyprès	5	Peuplier	3
Bouleau	5	Saule	3
Aulne	4	Tilleul	3
Charme	4	Châtaignier	2
Chêne	4	Mûrier	2
Platane	3	Hêtre	2
Noisetier	3	Orme	1
Olivier	3	Pin	0
Frêne	3		
Herbacées			
Ambroisie	5	Chénopode	3
Pariétaire	4	Oseille	2
Armoise	4	Ortie	1
Plantain	3		
Graminées			
	5		

Potentiel allergisant de 0 (nul) à 5 (très fort) - Source : <http://www.rnsa.asso.fr>

CALCUL DU COEFFICIENT DE NON IMPERMEABILISATION ET VALEUR ECOLOGIQUE DES ESPACES PLANTES NON IMPERMEABILISES



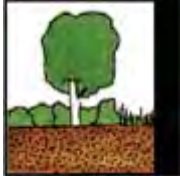



FORMULE DE CALCUL DU COEFFICIENT DE NON IMPERMEABILISATION :

$$\text{Coefficient de non imperméabilisation} = \frac{\text{Total des surfaces éco aménageables après pondération}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

VALEUR ECOLOGIQUE OU PONDERATION SELON LE TYPE DE SURFACE :

Coefficient valeur écologique par m ² de TYPE de surface	Description des TYPES de surface
<p>Surfaces imperméables 0,0</p>	<p>Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)</p>
<p>Surfaces semi-perméables 0,3</p>	<p>revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)</p>
<p>Surfaces semi-ouvertes 0,5</p>	<p>revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)</p>



	Espaces verts sur dalle ép. ≤ 80 cm 0,5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
	Espaces verts sur dalle ép. > 80 cm 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Toiture classique avec infiltration d'eau de pluie, par m ² de surface de toit 0,2	Récupération et infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée
	Mur végétalisé : verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m de hauteur
	Toiture végétalisée 0,7	Végétalisation des toits de manière extensive ou intensive

7. LEXIQUE

Source :

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urba_-27_juin_2017.pdf

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme. Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Définitions retenues

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions :

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Balustre

Petit support vertical en répétition dans une balustrade, habituellement formé d'un piédouche, d'un corps et d'un chapiteau.



Balustres

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions :



Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison : - soit de l'absence totale ou partielle de façades closes; - soit de l'absence de toiture; - soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Clastras

Cloison légère et décorative constituée d'éléments non jointifs ou évidés.



Clastras

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions :

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions :

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.



Ainsi une construction, éditée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol d'une construction

L'article R420-1 du code de l'urbanisme modifié par décret n°2014-253 du 27 février 2014 (art. 4) donne la définition suivante :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions :

Cette définition reprend les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions :

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions :

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures, etc.).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.



Précisions utiles pour l'emploi des définitions :

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Haie libre

Une haie libre est une structure végétale linéaire associant arbres, arbustes et arbrisseaux, sous-arbrisseaux et autres plantes indigènes. Ecologique, la haie libre est variée, composée d'essences locales constituant un écran végétal à plusieurs « étages » de végétation. Elle peut-être agrémentée d'essences florifères.

Intérêts :

La haie variée change avec les saisons. Elle possède de nombreux avantages : constitue un abri ou un dortoir pour la faune et lui procure de la nourriture, contribue à lutter contre la chaleur, le vent ou le froid, favorise l'intégration dans le paysage, réalise une interface entre les terres agricoles et les espaces constructibles (rôle de barrière naturelle contre les traitements phytopharmaceutiques agricoles), nécessite un entretien simple ou rare, résiste aux maladies parce que les essences sont variées.

Forme :

Toutes les formes et les hauteurs sont possibles jusqu'à la hauteur admise par le code civil : 2 mètres maximum si la distance de plantation par rapport à la limite séparative est intérieure à 2 mètres. Respecter une distance de plantation de 2 mètres de la limite du terrain pour les essences que l'on souhaite laisser grandir librement.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions :

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Précisions utiles pour l'emploi des définitions :

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions :

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Précisions utiles pour l'emploi des définitions :

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, ...