



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°1 du PLU

### 4. Règlement



Pour l'élaboration du PLU :

Atelier d'Architecture et d'Urbanisme  
Michel Lacroze

8, place de la Poste  
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35  
Fax : 04 90 26 30 76  
atelier@lacroze.fr

Elaboration du PLU	Prescription	Arrêt	Mise à l'enquête	Approbation
	24 / 11 / 09	28 / 03 / 13	28 / 08 / 13	12 / 12 / 13

Modification n°1 du PLU : dossier d'approbation - mars 2017



Pour la modification n°1 :  
L'Atelier AVB - Agence Montpellier - Saint-Clément de Rivière  
49, boulevard de la Colline 34 980 Saint-Clément-de-Rivière  
Tel : 09 50 87 86 90 - Gsm : 06 63 93 65 33

## SOMMAIRE

<b>NOTICE D'UTILISATION</b> .....	<b>3</b>
QUE DETERMINE LE P.L.U. ? .....	4
COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?.....	4
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>6</b>
1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	6
2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL .....	6
4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.....	7
6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	8
7 - RAPPELS .....	8
8 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ARCHEOLOGIE ET AU PATRIMOINE.....	8
9 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AU PATRIMOINE HYDRAULIQUE ET A LA GESTION DU PLUVIAL.....	9
10 - ADAPTATION DU REGLEMENT POUR LA PRISE EN COMPTE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT	9
11 - PRISE EN COMPTE DE LA CONTRAINTE ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DIVERSES.....	11
12 - STATIONNEMENT .....	11
13 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	11
14 - ADAPTATION DU REGLEMENT POUR LA PRESERVATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT.....	12
<b>TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES</b> .....	<b>13</b>
1. ZONE INONDABLE DE LA NESQUE ET AFFLUENTS.....	13
2. FEU DE FORÊTS .....	13
3. MOUVEMENTS DE TERRAIN ET SISMIQUE .....	14
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>15</b>
ZONE UA.....	15
ZONE UB.....	26
ZONE UC.....	38
ZONE UD.....	51
ZONE UE.....	62
ZONE UL.....	69

<b>ZONE UP .....</b>	<b>74</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>82</b>
<b>ZONE 1AU.....</b>	<b>82</b>
<b>ZONE 2AU.....</b>	<b>93</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ....</b>	<b>95</b>
<b>ZONE A.....</b>	<b>95</b>
<b>ZONE N.....</b>	<b>103</b>
<b>DEFINITIONS .....</b>	<b>110</b>
<b>ANNEXE 1: LE RISQUE INONDATION .....</b>	<b>114</b>
<b>ANNEXE 3: RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAINS ET SISMIQUES.....</b>	<b>128</b>
<b>ANNEXE 4 : ESPACES BOISES CLASSES.....</b>	<b>134</b>
<b>ANNEXE 5 : EMBLEMES RESERVES.....</b>	<b>135</b>
<b>ANNEXE 6 : PRECONISATIONS DE LA COMMUNE POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS LES PLU .....</b>	<b>136</b>

## **Modification n°1**

## NOTICE D'UTILISATION

### QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
2. Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UC, UD, AU, A et N).
3. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
  - UA pour UA,
  - UB pour UB, UBb
  - UC pour UC, UCa,
  - UD pour UD, UDa et UDb
  - UE pur UE
  - UL pour UL
  - AU pour 1AU et 2AU,
  - A pour A
  - N pour N
4. Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : C.O.S.

Ils ne sont pas tous nécessairement règlementés.

5. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
6. Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U.:
  - L'annexe 7.3 "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
  - Les annexes sanitaires 7.2 "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
  - Le plan de zonage du P.L.U. (Pièce 5 du PLU) lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ...
  - Le rapport de présentation (Pièce 1 du PLU) qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD – Pièce 2 du PLU) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3 du PLU) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123-1-5 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

## **1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de SAINT DIDIER.

## **2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

1. Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :
  - *Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*
  - *Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
  - *Article R 111-15 refus ou prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*
  - *Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.*
2. Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment:
  - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
  - les installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
4. Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le plan de zonage.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

### **3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines dites “ zones U ” correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
2. Les zones à urbaniser dites “ zones AU ” correspondant aux secteurs à caractère naturel destiné à être ouvert à l’urbanisation :

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d’une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de cette zone, les orientations d’aménagement et le règlement définissent les conditions d’aménagement et d’équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d’une opération d’aménagement d’ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d’aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d’une zone AU n’ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de cette zone, son ouverture à l’urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3. Les zones agricoles dites “ zones A ” à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
4. Les zones de richesses naturelles et forestières dites “ zones N ” 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 et écologique, soit de l’existence d’une exploitation forestière soit de leur caractère d’espace naturel.

### **4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.**

Il s’agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d’habitation,
  - d’hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerce,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d’exploitation agricole ou forestière,
  - d’entrepôt,
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif
- d’annexes,
- de piscines,
- les clôtures ....

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).



## **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

## **6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone. L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

## **7 - RAPPELS**

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## **8 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ARCHEOLOGIE ET AU PATRIMOINE**

Conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003707 du 1er août 2003, les autorités compétentes peuvent décider de saisir le préfet de région si elles estiment que, dans les cas de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations ou de travaux divers ainsi que d'autorisation de travaux d'affouillement, ces aménagements sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (article 5 du décret n°2002-89). Ces aménagements ne pourront être entrepris qu'après accomplissement des mesures de conservation ou de sauvegarde prescrites, le cas échéant, par le préfet de région.

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article 7 du décret n°2002-89). En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles de PACA (service régional de l'archéologie) et entraînera l'application de la loi validée du 27 septembre 1941.

En ce qui concerne le patrimoine vernaculaire, le territoire communal comprend de nombreux vestiges, murs de soutènement, de délimitation, de cabanons. Ceux-ci réalisés en moellons de pierre sèches ou bâtis au mortier de chaux, d'origine agricole et constituent un patrimoine qu'il convient de protéger. Outre leur valeur patrimoniale, les murs de soutènement ou de délimitation permettent de préserver et conserver les terrains disposés en terrain contre l'érosion des sols.

La commune décide de préserver ces éléments de paysage sur l'ensemble du territoire, aussi ils doivent être entretenus restaurés ou reconstruits d'aspect identique à l'existant dès lors qu'ils sont concernés par un projet relatif à l'utilisation du droit des sols.

## **9 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AU PATRIMOINE HYDRAULIQUE ET A LA GESTION DU PLUVIAL**

Afin de préserver le patrimoine hydraulique mis en œuvre afin de gérer les eaux pluviales ou irriguer les parcelles agricoles, il convient de respecter les éléments suivants :

- en cas de fossé de drainage des eaux pluviales, il convient de préserver l'écoulement des eaux en cas de construction ou d'opération d'aménagement.
- en cas de fossé d'irrigation à ciel ouvert, il convient d'assurer la desserte de chaque parcelle même en cas de construction ou division. Les fonds servant doivent assurer la continuité de la ressource.
- en cas de conduite d'irrigation sous pression, tout projet de construction doit préserver le patrimoine hydraulique par le maintien de l'accès à la conduite et veiller au maintien de la desserte notamment en cas d'enclavement ou de division de la parcelle desservie par la conduite d'irrigation.

Afin d'assurer une prise en compte optimale des eaux pluviales, il convient de se reporter à l'annexe 6 du règlement de PLU et ce pour tout projet relevant d'une autorisation du droit des sols.

Dans l'ensemble des zones du PLU, sont autorisés les ouvrages publics relatifs à l'assainissement pluvial permettant la réduction des risques d'inondation ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à leur réalisation.

## **10 - ADAPTATION DU REGLEMENT POUR LA PRISE EN COMPTE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT**

Le texte de loi Grenelle II du 12 juillet 2010 est un texte d'application du Grenelle de l'environnement et de la loi Grenelle I, sur les cinq grands chantiers que sont les énergies renouvelables, le bâtiment, les transports, les voitures propres, la gouvernance et la recherche. Il se veut également un texte de territorialisation par l'implication de l'ensemble des acteurs de proximité et par la promotion des actions sur le terrain. Compte tenu de la délibération annexée au présent PLU, basée sur l'application des articles L128-1 et L128-2 du code de l'urbanisme, sont envisagées les dispositions suivantes:

### **A/ Adaptation des règles du PLU pour la prise en compte de l'environnement.**

Afin de permettre une meilleure prise en compte du développement durable; des adaptations et des décisions dérogatoires en matière d'occupation des sols peuvent être adoptées de façon à permettre aux projets de construction de :

- Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre pour les constructions neuves et les réhabilitations.
- Réduire les consommations d'énergie du parc de bâtiments collectifs et équipement publics.
- Promouvoir le bois, éco-matériau, dans la construction et adapter les normes de construction au matériau bois.
- Faciliter la mise en œuvre de dispositif de production d'énergie renouvelable.
- Autoriser le dépassements des règles de coefficient d'occupation des sols, dans une limite de 20%, pour favoriser la réalisation de projets satisfaisant à des critères de performance énergétique élevés ou alimentés à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable.
- Améliorer la performance acoustique des bâtiments neufs.

A ce sujet, afin qu'un projet situé en zone urbaine ou à urbaniser puisse bénéficier de dispositions dérogatoire aux articles ci-dessous des différentes zones U et AU du PLU, le pétitionnaire devra déposer un dossier justificatif – argumenté et validé par des professionnels du bâtiment.

Cependant de ces dérogations ne doit pas résulter un accroissement des risques naturels et de la vulnérabilité des constructions et populations.

### Champ d'application:

Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux constructions ou éléments suivants:

- constructions à énergies positives
- constructions labellisées
- dispositifs de productions d'énergie renouvelable.

### Dispositions dérogatoires pour l'article 6:

En matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions ou dispositifs visés ci-dessus peuvent être implantés dans la bande de recul imposée dans le règlement sans toutefois réduire le recul de 25% par rapport à la distance retenue.

En cas d'implantation à l'alignement les constructions ou dispositifs visés ci-dessus peuvent déroger à la règle sans toutefois s'implanter à plus de 5m de l'alignement de la voie.

### Dispositions dérogatoires pour l'article 7:

En matière d'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions ou dispositifs visés ci-dessus peuvent être implantés dans la bande de reculement imposées dans le règlement sans toutefois réduire le reculement de 25% par rapport à la distance retenue.

En cas d'obligation d'implantation en limite les constructions ou dispositifs visés ci-dessus peuvent déroger à la règle sans toutefois s'implanter à plus de 5m de la limite séparative.

### Dispositions dérogatoires pour l'article 9:

En cas de règlementation de l'emprise au sol, pour les constructions visées ci-dessus bénéficie d'une majoration de 25% de celle-ci.

### Dispositions dérogatoires pour l'article 10:

Les constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture peuvent déroger à la règle de hauteur maximale des constructions. Dans ce cas là la hauteur maximale des constructions y compris ces dispositifs ne peut dépasser 25% de la hauteur définie dans le règlement.

Le cumul des dispositions suscitées ne doit pas conduire à un dépassement des règles de constructibilité, par rapport au projet initial, supérieur à 30%, à 20% dans les secteurs protégés au titre du patrimoine, des monuments historiques et du paysage. Les zones concernées au titre des articles L.128-1 et L.128-2 sont reportés en annexes 7.1b du PLU.

## **B/ Mise en œuvre des infrastructures numériques**

Le volet aménagement numérique des territoires est présent dans le texte portant engagement national pour l'environnement, avec l'introduction de nouvelles dispositions dans le code de l'urbanisme (CU).

Art. L.123-1-3 du CU: « Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant (...) le développement des communications numériques (...) retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune »

Art. L.123-1-5 du CU) « Le 14° est ainsi rédigé : (...) Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit ».

Pour ce qui est de la favorisation de la mise en œuvre des infrastructures numériques sont envisagées les dispositions suivantes :

Dans les zones U et AU du PLU desservies par les infrastructures et réseaux de communications; toute nouvelle construction, installation ou aménagement de construction devra mettre en œuvre les technologies nécessaires:

- au raccordement dans un premier temps à l'ADSL.
- au raccordement dans un deuxième temps à la fibre optique.
- au télé relevage des énergies électriques.

Pour tous travaux d'aménagement et de voiries, comme par exemple ceux relevant des permis d'aménager, le pétitionnaire devra mettre en œuvre l'ensemble des infrastructures nécessaire au déploiement de l'ADSL et de la fibre optique.

## **11 - PRISE EN COMPTE DE LA CONTRAINTE ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DIVERSES**

Quand deux règlements d'urbanisme se superposent sur une même zone, c'est la règle la plus contraignante qui prévaut. Ceci s'applique au règlement et ses annexes.

## **12 - STATIONNEMENT**

Pour les zones urbaines et AU opérationnelle, la réglementation concernant le stationnement est complétée de la manière suivante :

Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- Une place de stationnement par logement locatif neuf,
- Pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de Surface de plancher n'excède pas 50% de la Surface de Plancher existante avant travaux. ».

Conformément à la Loi ALUR, le stationnement vélo est réglementé.

## **13 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs soumis au risque inondation la hauteur maximale des constructions est déterminé après prise en compte des hauteurs fixées par la côte de référence déterminée en annexe au règlement. (+0,70m, +1,20m...)

## **14 - ADAPTATION DU REGLEMENT POUR LA PRESERVATION DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT**

### *Application de l'article L 151-16 du CU*

Dans le document graphique, la zone UA et UB du centre du village est concernée par un périmètre de protection des commerces. A l'intérieur de ce périmètre, le long des voies, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux à rez-de-chaussée sur rue est interdit.

Cette mesure de protection s'inscrit dans les objectifs de diversité des fonctions et vise à assurer le maintien de la vie et de l'animation des quartiers.

## **ARTICLE 15 – PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L.159-19 du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une attention particulière. Elle doit dans la mesure du possible être préservée et mise en valeur. Toute coupe ou abattage est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Des règles spécifiques sont mentionnées à l'article 2 des zones concernées.

- **la protection de l'article L 151-19 du CU qui concernent les secteurs de parcs** incluent dans les **orientations d'aménagement et de programmation (1AU et 2 AU)** et comporte les prescriptions suivantes,

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,
- les aires de jeux et de loisirs.

Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES**

### **1. ZONE INONDABLE DE LA NESQUE ET AFFLUENTS**

La commune de Saint Didier est concernée par le risque Inondation de la Nesque et ses affluents. Le porter à connaissance permet de déterminer de façon précise les prescriptions à mettre en œuvre pour la Nesque. En ce qui concerne ses affluents (ravin du Barbara), celui-ci n'ayant pas fait l'objet d'études hydrauliques spécifiques, le principe de précaution est mis en œuvre et des dispositions à minima sont énoncées.

Dans tous les cas, il convient de se reporter à l'annexe du règlement afin de prendre en compte les préconisations en matière d'inondabilité dès lors que les terrains d'assiette d'un projet sont identifiés par une trame inondable dans le document graphique.

### **2. FEU DE FORÊTS**

La commune de Saint Didier concernée par un plan de prévention des risques feux de forêts intitulé "PPRIF Monts de Vaucluse Ouest" approuvé par arrêté préfectoral en date du 3 décembre 2015. Il s'impose en tant que servitude d'utilité publique. Le zonage et son règlement sont reportés en annexes du présent PLU (servitude d'utilité publique).

Ce document distingue quatre types de zones :

- R : zone rouge, elle correspond aux secteurs soumis à un aléa feu de forêt moyen à très fort, dans lesquels l'ampleur des phénomènes ne permet pas de défendre les unités foncières intéressées.
- B1, zone bleue où l'aléa feu de forêt fort à très fort interdit l'extension des zones déjà construites mais dont le nombre et la répartition des bâtiments existants initialement sont tels que leur défense en cas d'incendie est assurée par des équipements publics existants à la date d'approbation du PPRIF : la densification de l'urbanisation est alors envisageable.
- B2, zone bleue, secteur non encore urbanisé, où l'aléa feu de forêt fort nécessite la réalisation d'équipements publics de défense à la périphérie immédiate de la zone suffisants pour assurer la sécurité des constructions à implanter : le développement d'une nouvelle urbanisation y est alors admis sous forme d'opérations d'ensemble dans le respect du RNU ou des orientations définies dans le PLU, dès lors que l'étude des besoins et des possibilités d'urbanisation des communes concernées a révélé la nécessité de l'admettre. Les zones B2 jouxtant un secteur sensible où l'aléa est fort à très fort doivent faire l'objet d'un dispositif d'isolement permettant l'intervention des services de secours
- B3 où l'aléa feu de forêt moyen nécessite uniquement des mesures d'autoprotection des bâtiments qui y sont construits en complément des mesures générales de construction (voirie, défense extérieure contre l'incendie).

La prise en compte du risque se traduit par un règlement spécifique qui s'applique à chaque zone. Les indices des quatre zones sont identifiés sur le document graphique du PLU.

Il convient de se reporter à l'annexe servitudes d'utilité publique pour la bonne prise en compte des règles liées aux risques.

### **3. MOUVEMENTS DE TERRAIN ET SISMIQUE**

La commune est soumise au risque de retrait gonflement des terrains argileux dont la carte d'aléa figure dans le rapport de présentation et les annexes au règlement. Dans tous les cas, y compris en zone d'aléa faible, une étude à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique est préconisée afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de construction adaptées.

Pour la prise en compte du risque sismique de niveau faible : les constructions doivent respecter les règles parasismiques définies par le décret du 22/10/2011.

# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE UA

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au centre urbain traditionnel où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Elle a une vocation principale d'habitat et d'activités non nuisibles pour l'habitat.

#### Evolution souhaitée :

L'équilibre de la diversité des fonctions est à préserver ; c'est dans cet esprit que la réglementation de la zone UA est définie. L'adaptation du tissu urbain aux exigences du mode de vie actuel (salubrité, circulation, stationnement, places publiques) doit être possible sans altérer le caractère singulier du village et des édifices anciens.

La zone UA est en partie concernée par des risques inondation liés au Barbara, identifiés par une trame au document graphique.

Pour la prise en compte du risque inondation, il convient de se reporter à l'aplat de couleur et aux annexes jointes au présent règlement et établissant des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour le risque feu de forêt, il convient de se reporter à l'annexe 7.3. SUP, feu de forêt et aux titre II.2. des dispositions générales du présent règlement relatives aux risques feu de forêt. Ces documents établissent des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour la prise en compte de la protection du commerce et de l'artisanat, il convient de se reporter aux dispositions générales.

Pour l'adaptation des règles du PLU pour la prise en compte de l'environnement, il convient de se reporter aux dispositions générales.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

### ARTICLE UA 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt sauf celles admises à l'article UA2,
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UA2,
- Les éoliennes,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.



- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

En outre, le changement de destination des constructions à usage d'activités économiques existantes (en rez-de-chaussée) en construction à usage d'habitat est interdit.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans la zone UA**, sont autorisées les constructions et les installations qui ne sont pas interdites à l'article UA -1 ci-dessus et sous respect des indications des annexes relatives à la prise en compte des risques naturels le cas échéant.

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :
  - l'aménagement des constructions à usage d'entrepôt existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,
  - l'aménagement des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,
  - Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
  - Les installations classées nouvelles ou extension-rénovation... soumises à déclaration ou à autorisation sont admises sous les deux conditions cumulées suivantes :
    - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, centrales de climatisation, etc., ou qu'elles soient nécessaires au maintien de la qualité de l'eau.
    - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
  - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE UA 3 -ACCES ET VOIRIE**

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.

Voirie :

En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en

harmonie avec le caractère actuel du village et des hameaux. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

#### **ARTICLE UA 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### ***EAU POTABLE***

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

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au DECI. La DECI doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 m<sup>3</sup>/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols. Se reporter à l'annexe au règlement.

##### ***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application des dispositions de l'article R211-94 du Code de l'environnement.

##### Eaux pluviales

En l'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier. Des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation rationnelle des eaux pluviales dans le milieu naturel. Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs tampons appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, sont nécessaires afin de réguler les débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Il conviendra de prendre en compte les préconisations de l'annexe 6 du règlement.

##### ***ELECTRICITE***

Sur l'ensemble de la zone, et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

##### ***TELECOMMUNICATIONS***

Sur l'ensemble de la zone, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

#### **GAZ**

Sur l'ensemble de la zone, les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

### **ARTICLE UA 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE UA 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les constructions de toute nature doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

2 - A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

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

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées, la limite latérale de la voie privée étant prise comme alignement.

3 - Des implantations autres que celles visées au paragraphe 2 seront possibles, sous réserve du respect des dispositions de l'article UA 7 :

a/ Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant moins de 20 m de front sur rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement.

b/ Lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant déjà en retrait.

4 - Des adaptations au paragraphe 2 sont admises pour l'aménagement des constructions existantes.

5 - Des adaptations au paragraphe 2 ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles sur un îlot à remodeler.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les piscines, qui devront être implantées à une distance de 1m minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées).

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie, les saillies sur l'alignement ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 6 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 6 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

### **ARTICLE UA 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 - En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant, ou de fait. Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjambrer un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires : mur, annexe, cellier, garage.

Si par application de l'article UA 6, une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects en fond de parcelle peuvent être respectés sans adaptation.

Dans le cas de parcelles d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de fond de parcelle, soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

**a/** Des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol naturel du fond servant.

Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m<sup>2</sup> de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.

**b/** Des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

**2** - Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1, ci-dessus, peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales. La superficie des cours visés au paragraphe 1 (a) pourra être réduite lorsque la configuration parcellaire le justifiera.

Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 4m lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R-451-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments d'architecture suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les piscines, qui devront être implantées à une distance de 1m minimum des limites séparatives.

L'ensemble des dispositions du paragraphe précédent ne s'applique pas lorsque :

- il s'agit de l'aménagement des constructions dans les volumes existants <sup>(1)</sup>.
- il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment vétuste ou en ruine.

<sup>(1)</sup> La Surface de Plancher, la construction ou les volumes existants sont pris en référence à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non règlementée

## **ARTICLE UA 9 -EMPRISE AU SOL**

Non règlementée

## **ARTICLE UA 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres. Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Les faitages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA. Dans tous les cas la hauteur sera limitée à celle des immeubles voisins.

La hauteur des murs de clôture longeant les voies de desserte ou de transit ne doit pas être supérieure à 1,60 mètre par rapport au niveau de la chaussée.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

## **ARTICLE UA 11 -ASPECT EXTERIEUR**

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

### **1 - Adaptation au terrain – Insertion dans le site**

Chaque construction ou opération d'aménagement ou de la construction doit s'intégrer dans son environnement et la topographie particulière des lieux

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

### **2 - Aspect des constructions**

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (pastiche décoratif ou folklorique).

Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faitage parallèle à la voie. Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

### 3 - Éléments de constructions

Au titre de la conservation de l'aspect du village historique les dispositions suivantes sont retenues. La pierre apparente, est un traitement moderne, postérieur à la seconde guerre mondiale. Il est impératif de rendre une façade ancienne déjà enduite, voire le cas échéant, restituer, l'enduit sur les façades qui l'ont été anciennement, lors de tout projet de construction. La pierre rejointée pourra éventuellement être maintenue sur les pignons ou les bâtiments utilitaires.

- Façades construction à usage d'habitation

- Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat. Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public. On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmonisant avec les constructions avoisinantes. En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

- Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches. Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.

Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie entre elles ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades. En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).

- Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les bardages sont autorisés à partir du moment où ils constituent un élément d'animation architectural et ne constituent pas l'élément majeur des façades. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible, lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les divers tuyaux (hormis les chenaux et les descentes d'eau pluviale) ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

- Toitures

Généralement, les constructions ont une toiture à deux pentes comprise entre 25% et 35%. Les toitures à une ou trois pentes sont admises lorsqu'elles s'harmonisent avec le volume principal de la construction, les toitures à quatre pentes ne sont pas admises. La couverture sera en tuiles rondes de couleurs vieillie, les aspects : ardoise, zinc, ou tôle laquée etc. sont interdits.

Les toitures vitrées pour les vérandas sont admises sous condition de représenter un volume inférieure à la construction principale. Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire. Les toits terrasse ne sont pas admis. Les toitures en "souleion" sont admises.

#### RAPPEL

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les couvertures en bac acier sont interdites.
  - Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
  - La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
  - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
  - Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.
- les antennes et paraboles, les groupes de production d'énergie ou autres avec leurs alimentation ou évacuation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public,
- les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.
  - Façades construction à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée. Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.

Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble. La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

#### 4 - Menuiseries

Les couleurs vives sont interdites, le blanc est interdit sur les volets et portes à panneaux pleins. Les coffres des volets roulants apparents, rapportés à l'extérieur de la menuiserie sont interdits.

#### 5 - Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m, elle est comptée à partir du terrain naturel avant travaux sur la propriété concernée ou du niveau de la voirie lorsqu'elle est située en contrebas de la dite propriété. La couleur des grilles, grillages ou ferronneries sera vert sombre ou grise.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées rectangulaire doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur bahut maçonné enduit sur toutes les faces, d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées rectangulaire, doublé d'une haie vive.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée, à condition d'être réalisée à l'identique en terme de hauteur pour les murs et murs bahut. Pour le choix des matériaux, les autres dispositions de l'article 11 s'appliquent.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs pleins autres que ceux visés au chapitre précédent et, sauf réhabilitation de ceux existants à date d'approbation du PLU,
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

## 6 - Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques

Les murs de soutènement sont autorisés, le choix des matériaux devra être fait dans le respect des autres dispositions de l'article 11, en outre dans tous les cas, ils ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent. Les murs de soutènement existants, réalisés en moellons de pierre, doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes relais de téléphonie mobile : elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (positionnement, habillage, couleur), afin d'être le moins visible possible du domaine public.

## ARTICLE UA 12 -STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Surface de plancher inférieure à 15 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée;
  - Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> :

Surface de plancher	15 à 50 m <sup>2</sup>	50 à 150 m <sup>2</sup>	150 à 200 m <sup>2</sup>	200 à 250 m <sup>2</sup>	250 à 300 m <sup>2</sup>	par tranche de 50 m <sup>2</sup> supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1 place supplémentaire

- Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.
- Pour les commerces d'une surface de plancher : -inférieure à 300 m<sup>2</sup> : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente. -supérieure à 300 m<sup>2</sup> : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.



- Pour les constructions à usage hôtelier : -1 place par chambre -1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, pour les hôtels restaurant la disposition est cumulative.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux-roues.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excédera 200 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété des surfaces nécessaires au stationnement, dégagement et manœuvre des véhicules (voitures, camion, deux roues) nécessaires à l'exercice de l'activité. Ces aires seront réalisées en plus des aires demandées ci-dessus.

#### Stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- bureaux et industries : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faites de la surface de plancher des réserves,
- artisanat : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faites de la surface de plancher de construction,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou l'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation,
- entrepôts et exploitations agricoles : non réglementé.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes, de la contiguïté avec les espaces libres voisins et de la création d'espaces libres de géométrie simple, d'un seul tenant.

Il est fait obligation de traiter en espace libre 30 % au moins de la superficie du terrain, traité majoritairement en espace vert avec un minimum d'un arbre à grand développement par 200 m<sup>2</sup> de terrain libre, toutefois dans le cas d'emprise au sol autorisée supérieure à 60 % et pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ainsi qu'aux services publics, il n'est pas fixé de règle.

Les reculs par rapport à l'alignement seront traités majoritairement en espace vert. Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

## **ARTICLE UA 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

## **ZONE UB**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone urbaine équipée qui correspond aux secteurs centraux et denses le long du Cours. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

Elle comprend le secteur UBb situé au Nord de l'allée de la Gardette et à l'est du chemin de Carpentras dans lequel les constructions sont soumises à des règles particulières d'implantation des constructions.

**La zone UB est en partie concernée par des risques inondation liés au Barbara, identifiés par une trame au document graphique.**

Pour la prise en compte du risque inondation, il convient de se reporter à l'aplat de couleur et aux annexes jointes au présent règlement et établissant des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour le risque feu de forêt, il convient de se reporter à l'annexe 7.3. SUP, feu de forêt et aux titre II.2. des dispositions générales du présent règlement relatives aux risques feu de forêt. Ces documents établissent des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour l'adaptation des règles du PLU pour la prise en compte de l'environnement, il convient de se reporter aux dispositions générales.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

### **ARTICLE UB 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole, autres que celles prévues à l'article UB2
- Les constructions à usage d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article UB2
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UB2
- Les éoliennes.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.
- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

En outre, le changement de destination des constructions à usage d'activités économiques existantes (en rez-de-chaussée) en construction à usage d'habitat est interdit.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- L'aménagement et extension des constructions à usage d'entrepôt existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,
- L'aménagement des dépôts de véhicules existants sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'ils présentent,
- Les aménagements et extensions des constructions agricoles existantes à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les installations classées nouvelles ou extension-rénovation... soumises à déclaration ou à autorisation sont admises sous les deux conditions cumulées suivantes :
  - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, centrales de climatisation, etc., ou qu'elles soient nécessaires au maintien de la qualité de l'eau.
  - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE UB 3 -ACCES ET VOIRIE**

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.

Voirie : En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## **ARTICLE UB 4 -DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### *EAU POTABLE*

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

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au DECI. La DECI doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 m<sup>3</sup>/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols. Dans tous les cas il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées à l'exposition aux risques naturels.

### *ASSAINISSEMENT*

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable.

Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application des dispositions de l'article R211-94 du Code de l'environnement.

### Eaux pluviales

En l'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier. Des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation rationnelle des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs tampons appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, sont nécessaires afin de réguler les débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Il conviendra de prendre en compte les préconisations de l'annexe 6 du règlement.

### *ELECTRICITE*

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

### *TELECOMMUNICATION*

Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

## *GAZ*

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

## *DECHETS MENAGERS*

Tout programme d'aménagement ou de construction doit prendre en compte le réseau de collecte et de tri sélectif des déchets ménagers mis en place par la collectivité (aire de dépôt des conteneurs collectifs ou individuels, accessibles aux véhicules du service de la collecte).

## **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

## **ARTICLE UB 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sur l'ensemble de la zone, les constructions devront être implantées de la manière suivante:

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques
- soit dans le cadre d'un front bâti existant les constructions nouvelles doivent être édifiées à son alignement.

Dans le secteur UBb, les constructions peuvent être édifiées:

- soit dans le cadre d'un front bâti existant les constructions nouvelles doivent être édifiées à son alignement.
- soit en retrait de la voie ou de l'espace public en cas de construction isolée.

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

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans ce cas les constructions ne doivent s'implanter à moins de 5m de la voie.
- pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble.
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- pour les piscines, qui devront être implantées à une distance de 2m minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées).

Sous réserve de l'accord du propriétaire de la voirie, les nouvelles saillies sur l'alignement ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 4 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 6 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

## **ARTICLE UB 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1** - En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant, ou de fait.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires : mur, annexe, cellier, garage. Si par application de l'article UB 6, une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospectifs en fond de parcelle peuvent être respectés sans adaptation.

Dans le cas de parcelles d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de fond de parcelle, soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

**a/** Des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol naturel du fond servant.

Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m<sup>2</sup> de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.

**b/** Des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

**2** - Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1, ci-dessus, peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

La superficie des cours visés au paragraphe 1 (a) pourra être réduite lorsque la configuration parcellaire le justifiera.

Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 4m lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles ci-dessus. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R-451-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments d'architecture suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

**Dans le secteur UBb**, lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres ( $L = H/2$  minimum 4 m).

L'ensemble des dispositions du paragraphe précédent ne s'applique pas lorsque :

- il s'agit de l'aménagement des constructions dans les volumes existants <sup>(1)</sup>.
- il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment vétuste ou en ruine.

<sup>(1)</sup> La Surface de Plancher, la construction ou les volumes existants sont pris en référence à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non règlementé.

## **ARTICLE UB 9 -EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE UB 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 15 mètres. Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux. La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1,60 mètre.

Ces hauteurs sont comptées à partir du terrain naturel avant travaux des propriétés privées ou du niveau de la voirie dans le cas des propriétés privées situées en contrebas de la voirie. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

## **ARTICLE UB 11 -ASPECT EXTERIEUR**

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

### **1 - Adaptation au terrain – Insertion dans le site**

Chaque construction ou opération d'aménagement ou de la construction doit s'intégrer dans son environnement et la topographie particulière des lieux. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

### **2 - Aspect des constructions**

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.



En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (pastiche décoratif ou folklorique).

Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie. Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

### 3 - Eléments de constructions

Au titre de la conservation de l'aspect du village historique les dispositions suivantes sont retenues. La pierre apparente, est un traitement moderne, postérieur à la seconde guerre mondiale. Il est impératif de rendre une façade ancienne déjà enduite, voire le cas échéant, restituer, l'enduit sur les façades qui l'ont été anciennement, lors de tout projet de construction. La pierre rejointée pourra éventuellement être maintenue sur les pignons ou les bâtiments utilitaires.

- Façades construction à usage d'habitation
  - Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.

Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.

On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmonisant avec les constructions avoisinantes. En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

- Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin. Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie entre elles ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades. En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).

- Détails architecturaux:

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites. Les bardages sont autorisés à partir du moment où ils constituent un élément d'animation architectural et ne constituent pas l'élément majeur des façades.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage.

Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible, lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites. Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les divers tuyaux (hormis les chenaux et les descentes d'eau pluviale) ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

○ Toitures

Généralement, les constructions ont une toiture à deux pentes comprise entre 25% et 35%. Les toitures à une ou trois pentes sont admises lorsqu'elles s'harmonisent avec le volume principal de la construction, les toitures à quatre pentes ne sont pas admises. La couverture sera en tuiles de couleurs vieillie, les aspects : ardoise, zinc, ou tôle laquée etc. sont interdits.

Les toitures vitrées pour les vérandas sont admises sous condition de représenter un volume inférieure à la construction principale. Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture, les chiens assis et lucarnes sont interdits. Les toitures en "souple" sont admises.

Les toits terrasse sont admis à condition de s'inscrire dans le cadre d'une architecture contemporaine d'intégration et qu'elle représente une solution alternative pour les économies d'énergies (Exemple : toitures végétalisées).

#### RAPPEL

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les couvertures en bac acier sont interdites.
  - Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
  - La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
  - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
  - Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.
- les antennes et paraboles, les groupes de production d'énergie ou autres avec leurs alimentation ou évacuation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public,
- les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

○ Façades construction à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée. Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.

Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble. La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

#### **4 - Menuiseries**

Les couleurs vives sont interdites, le blanc est interdit sur les volets et portes à panneaux pleins. Les coffres des volets roulants apparents, rapportés à l'extérieur de la menuiserie sont interdits.

#### **5 - Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m, elle est comptée à partir du terrain naturel avant travaux sur la propriété concernée ou du niveau de la voirie lorsqu'elle est située en contrebas de la dite propriété.

La couleur des grilles, grillages ou ferronneries sera vert sombre ou grise.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées rectangulaire doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur bahut maçonné enduit sur toutes les faces, d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées rectangulaire, doublé d'une haie vive.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée, à condition d'être réalisée à l'identique en terme de hauteur pour les murs et murs bahut. Pour le choix des matériaux, les autres dispositions de l'article 11 s'appliquent. Les portails d'accès doivent être de conception simple.

Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs pleins autres que ceux visés au chapitre précédent et, sauf réhabilitation de ceux existants à date d'approbation du PLU,
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

#### **6 - Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques**

Les murs de soutènement sont autorisés, le choix des matériaux devra être fait dans le respect des autres dispositions de l'article 11, en outre dans tous les cas, ils ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent. Les murs de soutènement existants, réalisés en moellons de pierre, doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes relais de téléphonie mobile : elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (positionnement, habillage, couleur), afin d'être le moins visible possible du domaine public.

## ARTICLE UB 12 -STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Surface de plancher inférieure à 15 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée;
  - Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> :

Surface de plancher	15 à 50 m <sup>2</sup>	50 à 150 m <sup>2</sup>	150 à 200 m <sup>2</sup>	200 à 250 m <sup>2</sup>	250 à 300 m <sup>2</sup>	par tranche de 50 m <sup>2</sup> supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1 place supplémentaire

- Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.
- Pour les commerces d'une surface de plancher : -inférieure à 300 m<sup>2</sup> : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente. -supérieure à 300 m<sup>2</sup> : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les constructions à usage hôtelier : -1 place par chambre -1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, pour les hôtels restaurant la disposition est cumulative.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux-roues.

### Stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- bureaux et industries : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faites de la surface de plancher des réserves,
- artisanat : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faites de la surface de plancher de construction,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou l'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation,
- entrepôts et exploitations agricoles : non réglementé.

## **ARTICLE UB 13 -ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### Préconisation d'organisations

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés :

- a - 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement
- b - 25 m<sup>2</sup> d'espaces verts par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation maximum des plantations existantes, de la contiguïté avec les espaces libres voisins et de la création d'espaces libres de géométrie simple, d'un seul tenant.

Il est fait obligation de traiter en espace libre 30 % au moins de la superficie du terrain, traité majoritairement en espace vert avec un minimum d'un arbre à grand développement par 200 m<sup>2</sup> de terrain libre, toutefois dans le cas d'emprise au sol autorisée supérieure à 60 % et pour les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ainsi qu'aux services publics, il n'est pas fixé de règle.

Les reculs par rapport à l'alignement seront traités majoritairement en espace vert. Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

### Préconisation d'ordre végétal

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, ...), conformément à la tradition locale. Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alterner les arbustes caducs et les persistants,
- alterner les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,

- alterner les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

## **ARTICLE UB 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**Non réglementé**

## ZONE UC

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée correspondant aux quartiers résidentiels de la commune. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

Elle comprend :

- le secteur UCa situé, chemin de Saint Geniez, urbanisé sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble visant à assurer une préservation des covisibilités avec Notre Dame de Sainte Garde. (Le règlement de PLU est ajusté en fonction du règlement de la modification n°8 du POS.),
- UC1B1 : qui prévoit des règles de hauteur, emprise au sol et espaces verts admettant des logements collectifs,
- UC1a : secteur de Souvaire qui prévoit des règles de hauteur, emprise au sol et espaces verts admettant des logements collectifs.

Elle comprend également le secteur UCbB1 situé au sud-est du quartier des Garrigues, en limite communale avec Venasque et actuellement non desservi par le réseau d'assainissement collectif. Des dispositions spécifiques sont mises en œuvres en termes de dispositif d'assainissement autonome.

La zone UC est en partie concernée par des risques inondation liés au Barbara et à la Nesque, identifiés par une trame au document graphique. **Elle est également concernée pour le secteur UCB1 et UCB3 pour le risque feux de forêt.**

Pour la prise en compte du risque inondation, il convient de se reporter à l'aplat de couleur et aux annexes jointes au présent règlement et établissant des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour le risque feu de forêt, il convient de se reporter à l'annexe 7.3. SUP, feu de forêt et aux titre II.2. des dispositions générales du présent règlement relatives aux risques feu de forêt. Ces documents établissent des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour l'adaptation des règles du PLU pour la prise en compte de l'environnement, il convient de se reporter aux dispositions générales. Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

### ARTICLE UC 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, sauf celles admises à l'article UC2
- Les constructions à usage agricole, autres que celles prévues à l'article UC2
- Les constructions à usage d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article UC2
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UC2
- Les constructions à usage de commerce, artisanat, sauf celles admises à l'article UC2
- Les éoliennes.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :

- parcs d'attractions,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.
- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- Les aménagements et extensions des constructions agricoles existantes à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
- Les aménagements avec ou sans changement de destination et extensions des constructions d'entrepôt, commerce, artisanat ou industrielles existantes à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
- Les installations classées nouvelles ou extension-rénovation... soumises à déclaration ou à autorisation sont admises sous les deux conditions cumulées suivantes :
  - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, centrales de climatisation, etc., ou qu'elles soient nécessaires au maintien de la qualité de l'eau.
  - à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

## **ARTICLE UC 3 -ACCES ET VOIRIE**

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le long des routes départementales ou en cas d'opération d'aménagement, les accès directs sont limités à un seul par propriété ou opération. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.

Voirie : En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en



harmonie avec le caractère actuel du village. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Dans tous les cas, il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées à l'exposition aux risques naturels.

#### **ARTICLE UC 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### *EAU POTABLE*

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

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au DECI. La DECI doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 m<sup>3</sup>/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols. Dans tous les cas il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées à l'exposition aux risques naturels.

##### *ASSAINISSEMENT*

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

##### Eaux usées

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

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application des dispositions de l'article R211-94 du Code de l'environnement. Pour le secteur UDb, en l'absence de réseau d'assainissement il convient d'assurer la mise en place d'une filière d'assainissement individuelle en cohérence avec les éléments du SPANC.

##### **Dans le secteur UCbB1**

En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement en cohérence avec les éléments du SPANC.

##### Eaux pluviales

En l'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier. Des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation rationnelle des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs tampons appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, sont nécessaires afin de réguler les débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau. Dans le secteur UCa et le sous secteur UCa1, la rétention in situ des eaux pluviales doit s'effectuer dans le cadre d'un aménagement urbain et paysager, sécurisé et entretenu. Il conviendra de prendre en compte les préconisations de l'annexe 6 du règlement.

#### *ELECTRICITE*

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

#### *TELECOMMUNICATION*

Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

#### *GAZ*

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

#### *DECHETS MENAGERS*

Tout programme d'aménagement ou de construction doit prendre en compte le réseau de collecte et de tri sélectif des déchets ménagers mis en place par la collectivité (aire de dépôt des conteneurs collectifs ou individuels, accessibles aux véhicules du service de la collecte).

### **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

### **ARTICLE UC 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indication au plan sur l'ensemble de la zone, les constructions devront être implantées de la manière suivante:

- Les constructions doivent être édifiées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'axe actuel ou futur des voies communales et départementales ouvertes à la circulation publique. en agglomération
- 15m par rapport à l'axe des voies départementales RD 28, RD 328, RD 39, RD210 hors agglomération
- 25m de l'axe de la RD 4.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Les piscines devront être implantées à une distance de 2 m minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées).

**Dans les secteur UCa et le sous secteur UCa1**, le long du chemin de Saint Géniez, les constructions de toutes natures, doivent être implantées à au moins 8,5m de l'axe de la voie de circulation des véhicules motorisés. Le long des autres voies, les constructions peuvent être

implantées soit en limite de l'emprise de la voie ou de l'espace commun ou à au moins 2 mètres.

**Dans les sous-secteurs UC1B1 et UC1a** : les constructions de toutes natures, doivent être implantées à au moins 6 mètres de l'axe de la voie de circulation des véhicules motorisés.

**Pour toute nouvelle opération d'aménagement**, les constructions de toutes natures, doivent être implantées à au moins 6 mètres de l'axe de la voie existante ou à créer.

Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées soit en limite de l'emprise de la voie ou de l'espace commun ou à au moins 2 mètres.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 6 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

## **ARTICLE UC 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant. Les piscines devront être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives

Dans le secteur UCa et le sous secteur UCa1, cette règle s'applique également à l'intérieur d'une opération de morcellement. En outre, les constructions doivent être implantées à l'intérieur des limites du périmètre du secteur UCa suivant une zone non *aedificandi* de 6m.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE UC 9 -EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser **40 %** de la surface totale du terrain support. Dans le secteur UCa et le sous secteur UCa1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 45% de la superficie du terrain.

**En sous-secteur UC1B1** : l'emprise au sol des constructions est limitée à **45 % de la superficie du terrain.**

**En sous-secteur UC1a** : l'emprise au sol des constructions est limitée à **60 % de la superficie du terrain.**

Division de propriété, lotissement, détachement de parcelles et permis de construire prévu à l'article R.431-24 (permis valant division) : Ces dispositions s'appliquent à chacun des lots ainsi créés qu'il(s) soi(en)t bâti(s) ou à construire.

## **ARTICLE UC 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Pour les bâtiments à usage collectif tels que la maison de retraite ces dispositions ne s'appliquent pas. La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1,60 mètre. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

## **ARTICLE UC 11 -ASPECT EXTERIEUR**

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

### **1 - Adaptation au terrain – Insertion dans le site**

Chaque construction ou opération d'aménagement ou de la construction doit s'intégrer dans son environnement et la topographie particulière des lieux. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

### **2 - Aspect des constructions**

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (pastiche décoratif ou folklorique).

Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faitage parallèle à la voie. Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

3 -

## Eléments de constructions

- Façades construction à usage d'habitation
  - Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat. Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public. On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmonisant avec les constructions avoisinantes. En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

- Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin. Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter. Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie entre elles ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades. En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).

- Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre pré-taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre pré-taillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré-taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les bardages sont autorisés à partir du moment où ils constituent un élément d'animation architectural et ne constituent pas l'élément majeur des façades.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible, lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites. Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les divers tuyaux (hormis les chenaux et les descentes d'eau pluviale) ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

- Toitures

Généralement, les constructions ont une toiture à deux pentes comprise entre 25% et 35% . Les toitures à une ou trois pentes sont admises lorsqu'elles s'harmonisent avec le volume principal de la construction, les toitures à quatre pentes ne sont pas admises. La couverture sera en tuiles de

couleurs paille ou vieillie, les aspects : ardoise, zinc, ou tôle laquée etc. sont interdits. Les toitures vitrées pour les vérandas sont admises sous condition de représenter un volume inférieure à la construction principale.

Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture, les lucarnes et chiens assis sont interdits. Les toitures en "souple" sont admises Les toits terrasse sont admis à condition de s'inscrire dans le cadre d'une architecture contemporaine d'intégration et qu'elle représente une solution alternative pour les économies d'énergies (Exemple : toitures végétalisées).

#### RAPPEL

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les couvertures en bac acier sont interdites.
  - Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
  - La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
  - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
  - Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.
- les antennes et paraboles, les groupes de production d'énergie ou autres avec leurs alimentation ou évacuation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public,
- les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.
  - Façades construction à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée. Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m. Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble. La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

#### 4 - Menuiseries

Les couleurs vives sont interdites, le blanc est interdit sur les volets et portes à panneaux pleins. Les coffres des volets roulants apparents, rapportés à l'extérieur de la menuiserie sont interdits.

#### 5 - Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m, elle est comptée à partir du terrain naturel avant travaux sur la propriété concernée ou du niveau de la voirie lorsqu'elle est située en contrebas de la dite propriété. La couleur des grilles, grillages ou ferronneries sera vert sombre ou grise Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées rectangulaire doublé d'une haie vive.

- soit d'un mur bahut maçonné enduit sur toutes les faces, d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées rectangulaire, doublé d'une haie vive.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée, à condition d'être réalisée à l'identique en terme de hauteur pour les murs et murs bahut. Pour le choix des matériaux, les autres dispositions de l'article 11 s'appliquent. Les portails d'accès doivent être de conception simple.

Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs pleins autres que ceux visés au chapitre précédent et, sauf réhabilitation de ceux existants à date d'approbation du PLU,
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

## **6 - Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques**

Les murs de soutènement sont autorisés, le choix des matériaux devra être fait dans le respect des autres dispositions de l'article 11, en outre dans tous les cas, ils ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent. Les murs de soutènement existants, réalisés en moellons de pierre, doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes relais de téléphonie mobile : elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (positionnement, habillage, couleur), afin d'être le moins visible possible du domaine public.

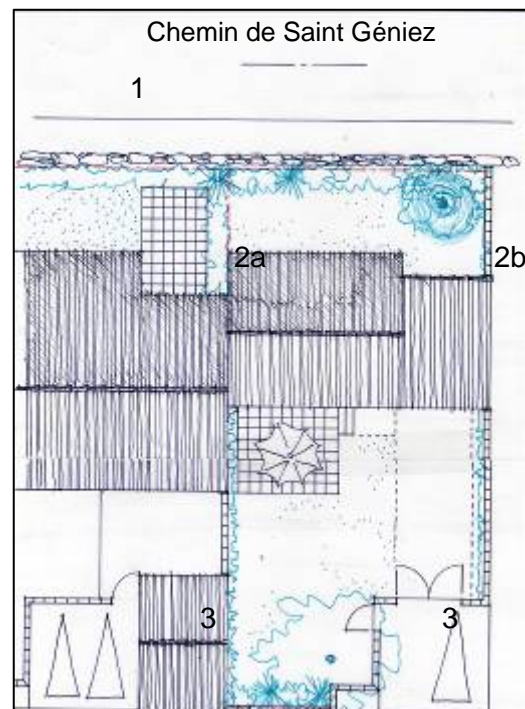
**Dans le secteur UCa** et le sous secteur UCa1, en matière de clôture :

Pour l'ensemble du secteur des maçonneries d'une hauteur maximale de 1m 60 sont autorisées en limite de lot pour y implanter les coffrets de branchement réseaux et assurer les supports de portail.

-----

A/ Le long du Chemin de Saint Géniez :

- 1 : Les clôtures longitudinales devront être composées d'une grille à maille soudées droites dont la hauteur est fixée à 1,60 m elles devront être apposées au sud du mur en pierre existant. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences variées méditerranéennes.
- 2 : Les clôtures perpendiculaires peuvent être créées afin de préserver des espaces privatifs intimes : du côté du chemin de Saint Géniez. Elles pourront être réalisées :
  - 2a/ en maçonnerie enduites au mortier, de finition lisse, en harmonie avec la construction leur hauteur est limitée à 1,60 m, leur arase supérieure devra recevoir une couvertine en pierre naturelle locale. Elle sera obligatoirement doublée d'une haie vive ou d'une végétation grimpante.
  - 2b/ en grille à maille soudées droites dont la hauteur est fixée à 1,60 m, obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences variées méditerranéennes.



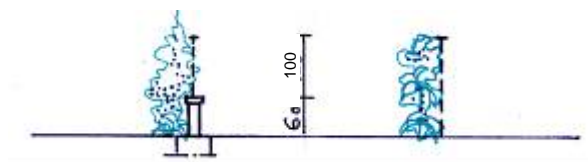
B/ Pour les constructions groupées – maisons de ville au Sud des bâtiments et afin de préserver l'intimité:

- 3 : Sont autorisées les clôtures réalisées en maçonnerie enduites au mortier, de finition lisse, en harmonie avec la construction leur hauteur est limitée à 1,60 m. Leur arase supérieure devra recevoir une couvertine en pierre naturelle locale.

-----

C/ Le long des voies internes, espaces communs, les clôtures devront être composées soit:

- 4 : d'un muret en maçonnerie de 0,60m de hauteur enduit au mortier, de finition lisse, en harmonie avec la construction, leur arase supérieure devra recevoir une couvertine en pierre naturelle locale, surmonté d'un grillage, sa hauteur ne devra pas dépasser 1,60m. Le tout sera doublé d'une haie vive d'essences variées méditerranéennes.
- 5 : d'une grille à mailles soudées droites dont la hauteur est fixée à 1,60 m. Elle sera obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences variées méditerranéennes.



D/ Pour les autres limites séparatives les clôtures (hors constructions groupées – maisons de ville) devront être composées soit :

- d'un mur en maçonnerie enduit au mortier, de finition lisse, en harmonie avec la construction, leur arase supérieure devra recevoir une couvertine en pierre naturelle locale, hauteur 1,60 m.
- d'une grille à maille soudée doublée d'une haie vive de hauteur 1,60 m. Elle sera



obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences variées méditerranéennes.

Pour l'ensemble du secteur UCa et le sous secteur UCa1, d'autres types de clôtures peuvent être envisagés lorsqu'elles sont de qualité d'intégration paysagère et architecturale.

## ARTICLE UC 12 -STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitat:
  - Surface de Plancher inférieure à 15 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée;
  - Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> :

Surface de plancher totale après travaux par logement	15 à 50 m <sup>2</sup>	50 à 150 m <sup>2</sup>	150 à 200 m <sup>2</sup>	200 à 250 m <sup>2</sup>	250 à 300 m <sup>2</sup>	par tranche de 50 m <sup>2</sup> supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1 place supplémentaire

- Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- En plus des besoins énoncés ci-dessus: pour les constructions réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement à usage d'habitat il est demandé:
  - 0,5 place de stationnement commun par logement.
  - la réalisation d'une aire de stationnement pour 2 véhicules.
  - Habitat collectif : 0,5 places de stationnement par logement. Pas de localisation imposée mais le stationnement devra être regroupé en îlots de façon à ne pas les disperser.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces d'une surface de plancher : -inférieure à 300 m<sup>2</sup> : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente. -supérieure à 300 m<sup>2</sup> : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher.
- Pour les constructions à usage hôtelier : -1 place par chambre -1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, pour les hôtels restaurant la disposition est cumulative.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- bureaux et industries : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faites de la surface de plancher des réserves,

- artisanat : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faites de la surface de plancher de construction,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou 'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation,
- entrepôts et exploitations agricoles : non réglementé.

## **ARTICLE UC 13 -ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### Préconisation d'organisations

Les arbres existants en bon état doivent être maintenus, toutefois lorsque le parti architectural l'exigera valablement, ceux-ci pourront être remplacés par des arbres plus jeunes. Les surfaces non construites et les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Ce minimum est fixé à 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> en secteur UCa et sous secteur UCa1.

Au moins 30 % de l'unité foncière sera traité en espace végétalisé de pleine terre.

En sous-secteur UC1a : au moins 20% de l'unité foncière sera traité en espace végétalisé de pleine terre.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

En secteur UCa et sous secteur UCa1, l'imperméabilisation des sols en dehors des surfaces bâties et de l'accès au garage et à la porte d'entrée est interdite.

### Préconisation d'ordre végétal

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, ...), conformément à la tradition locale. Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;

Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alterner les arbustes caducs et les persistants,
- alterner les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
- alterner les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

Dans le quartier les Garrigues qui comprend des espaces boisés comportant des risques d'incendie, il est exigé :

- le débroussaillage dans un périmètre de 50 m autour des habitations.
- le déboisement sur une distance de 8 m autour des constructions.
- l'interdiction de planter des résineux ou des chênes verts.

#### **ARTICLE UC 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **ZONE UD**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone urbaine équipée de densité moindre correspondant aux quartiers résidentiels de la commune. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

Elle comprend le secteur UDa et UDAB3, situé aux alentours de Notre Dame de Sainte Garde. Le secteur et son périmètre ont été instaurés afin de permettre l'évolution du Studium de Notre-Dame de Vie et la construction d'une nouvelle bibliothèque sur la parcelle voisine n° 287, au nord de l'emprise actuelle du Studium. Dans ce secteur, il convient d'assurer une constructibilité en parfait accord avec l'architecte des Bâtiments de France.

Le secteur UDb, situé chemin de Saint Roch, est une zone constructible non desservie par l'assainissement collectif. Le secteur UDcB1, situé quartier les Garrigues, de densité moindre et dont les équipements et accès sont sous calibrés.

La zone UD est en partie concernée par des risques inondation liés au Barbara, identifiés par une trame au document graphique. Elle est également concernée par le risque incendie.

Pour la prise en compte du risque inondation, il convient de se reporter à l'aplat de couleur et aux annexes jointes au présent règlement et établissant des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour le risque feu de forêt, il convient de se reporter à l'annexe 7.3. SUP, feu de forêt et aux titre II.2. des dispositions générales du présent règlement relatives aux risques feu de forêt. Ces documents établissent des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour l'adaptation des règles du PLU pour la prise en compte de l'environnement, il convient de se reporter aux dispositions générales. Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contraires.

### **ARTICLE UD 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, sauf celles admises à l'article UD2
- Les constructions à usage agricole, sauf celles admises à l'article UD2
- Les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles admises à l'article UD2
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles admises à l'article UD2
- Les constructions à usage de commerce et artisanat sauf celles admises à l'article UD2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.
- Les exploitations de carrières et les affouillements et exhaussements de sols nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

Dans le secteur UDa toutes autres constructions que celles autorisées à l'article UD2 sont interdites.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- Les aménagements et extensions des constructions agricoles existantes à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
- Les aménagements avec ou sans changement de destination et extensions des constructions d'entrepôt, commerce, artisanat ou industrielles existantes à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
- Les installations classées nouvelles ou extension-rénovation... soumises à déclaration ou à autorisation sont admises sous les deux conditions cumulées suivantes :
  - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, centrales de climatisation, etc., ou qu'elles soient nécessaires au maintien de la qualité de l'eau.
  - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans le secteur UDa, toute construction nouvelle ou rénovation, extension... doit être liée au fonctionnement de l'activité de Notre Dame de Sainte Garde.

## **ARTICLE UD 3 -ACCES ET VOIRIE**

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le long des routes départementales ou en cas d'opération d'aménagement, les accès directs sont limités à un seul par propriété ou opération. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.

Voirie : En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être

adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Dans tous les cas il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées à l'exposition aux risques naturels.

#### **ARTICLE UD 4 -DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

##### *EAU POTABLE*

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

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au DECI. La DECI doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 m<sup>3</sup>/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction. Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

Dans tous les cas il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées à l'exposition aux risques naturels.

##### *ASSAINISSEMENT*

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

##### Eaux usées

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, il convient d'assurer la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel en cohérence avec les éléments du SPANC.

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

**Pour le secteur UDb et en sous-secteur UDCB1**, toute occupation et utilisation du sol devra être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel en cohérence avec les éléments du SPANC.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application des dispositions de l'article R211-94 du Code de l'environnement.

##### Eaux pluviales

En l'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier. Des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation rationnelle des eaux pluviales dans le milieu naturel. Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs tampons appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, sont nécessaires afin de réguler les débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau. Il conviendra de prendre en compte les préconisations de l'annexe 6 du règlement.

### *ELECTRICITE*

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

### *TELECOMMUNICATION*

Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

### *GAZ*

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

### *DECHETS MENAGERS*

Tout programme d'aménagement ou de construction doit prendre en compte le réseau de collecte et de tri sélectif des déchets ménagers mis en place par la collectivité (aire de dépôt des conteneurs collectifs ou individuels, accessibles aux véhicules du service de la collecte).

## **ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE UD 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indication au plan, sur l'ensemble de la zone, les constructions devront être implantées de la manière suivante:

Les constructions doivent être édifiées en retrait de :

- 6 mètres minimum par rapport à l'axe actuel ou futur des voies communales ou ouvertes à la circulation publique en agglomération
- 15m par rapport à l'axe des voies départementales RD 28, RD 328, RD 39, RD210 hors agglomération
- 25m de l'axe de la RD 4.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Les piscines devront être implantées à une distance de 2 m minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées).

**Pour toute nouvelle opération d'aménagement**, les constructions de toutes natures, doivent être implantées à au moins 6 mètres de l'axe de la voie de circulation des véhicules motorisés. Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées soit en limite de l'emprise de la voie ou de l'espace commun ou à au moins 2 mètres.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 6 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

## **ARTICLE UD 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant. Les piscines devront être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Dans le secteur UDa, l'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte aux covisibilités et aux points de vue majeurs.

## **ARTICLE UD 9 -EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser 35 % de la surface totale du terrain support.

Dans le secteur UDCB1, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% du terrain support.

Dans les secteurs UDa et UDb, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% du terrain support.

Division de propriété, lotissement, détachement de parcelles et permis de construire prévu à l'article R.431-24 (permis valant division) : Ces dispositions s'appliquent à chacun des lots ainsi créés qu'il(s) soi(en)t bâti(s) ou à construire.

## **ARTICLE UD 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone, la hauteur à l'égout dans une bande de 4m depuis la limite séparative d'une construction (quand elle y est admise) ne doit pas excéder 4,50 m. Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises.

Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux. La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 1,60 mètre. Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.



Dans le secteur UDa, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres.

Dans le cadre de l'extension, rénovation...d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur maximale, il conviendra de ne pas dépasser la hauteur avant travaux.

## **ARTICLE UD 11 -ASPECT EXTERIEUR**

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

### **1 - Adaptation au terrain – Insertion dans le site**

Chaque construction ou opération d'aménagement ou de la construction doit s'intégrer dans son environnement et la topographie particulière des lieux. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

### **2 - Aspect des constructions**

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (pastiche décoratif ou folklorique). Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faitage parallèle à la voie.

Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

### **3 - Eléments de constructions**

- Façades construction à usage d'habitation
  - Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat. Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public. On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

- Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin. Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter. Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie entre elles ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).

- Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre pré-taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre pré-taillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré-taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les bardages sont autorisés à partir du moment où ils constituent un élément d'animation architectural et ne constituent pas l'élément majeur des façades. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible, lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les divers tuyaux (hormis les chenaux et les descentes d'eau pluviale) ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

- Toitures

Généralement, les constructions ont une toiture à deux pentes comprise entre 25% et 35% . Les toitures à une ou trois pentes sont admises lorsqu'elles s'harmonisent avec le volume principal de la construction, les toitures à quatre pentes ne sont pas admises. La couverture sera en tuiles de couleurs vieillie, les aspects : ardoise, zinc, ou tôle laquée etc. sont interdits. Les toitures vitrées pour les vérandas sont admises sous condition de représenter un volume inférieur à la construction principale.

Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture, les lucarnes et chiens assis sont interdits. Les toitures en "souleion" sont admises Les toits terrasse sont admis à condition de s'inscrire dans le cadre d'une architecture contemporaine d'intégration et qu'elle représente une solution alternative pour les économies d'énergies (Exemple : toitures végétalisées).

## RAPPEL

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les couvertures en bac acier sont interdites.
  - Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
  - La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
  - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
  - Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.
- les antennes et paraboles, les groupes de production d'énergie ou autres avec leurs alimentation ou évacuation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public,
- les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.
  - Façades construction à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée. Toutefois, la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.

Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble. La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

### 4 - Menuiseries

Les couleurs vives sont interdites, le blanc est interdit sur les volets et portes à panneaux pleins. Les coffres des volets roulants apparents, rapportés à l'extérieur de la menuiserie sont interdits.

### 5 - Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m, elle est comptée à partir du terrain naturel avant travaux sur la propriété concernée ou du niveau de la voirie lorsqu'elle est située en contrebas de la dite propriété. La couleur des grilles, grillages ou ferronneries sera vert sombre ou grise.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées rectangulaire doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur bahut maçonné enduit sur toutes les faces, d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées rectangulaire, doublé d'une haie vive.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée, à condition d'être réalisée à l'identique en terme de hauteur pour les murs et murs bahut. Pour le choix des matériaux, les autres dispositions de l'article 11 s'appliquent.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs pleins autres que ceux visés au chapitre précédent et, sauf réhabilitation de ceux existants à date d'approbation du PLU,
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

## 6 - Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques

Les murs de soutènement sont autorisés, le choix des matériaux devra être fait dans le respect des autres dispositions de l'article 11, en outre dans tous les cas, ils ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent. Les murs de soutènement existants, réalisés en moellons de pierre, doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes relais de téléphonie mobile : elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (positionnement, habillage, couleur), afin d'être le moins visible possible du domaine public.

## ARTICLE UD 12 -STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitat:
  - Surface de Plancher inférieure à 15 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée;
  - Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> :

Surface de plancher totale après travaux par logement	15 à 50 m <sup>2</sup>	50 à 150 m <sup>2</sup>	150 à 200 m <sup>2</sup>	200 à 250 m <sup>2</sup>	250 à 300 m <sup>2</sup>	par tranche de 50 m <sup>2</sup> supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1 place supplémentaire

- Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- En plus des besoins énoncés ci-dessus: pour les constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement à usage d'habitat il est demandé:
  - 0,5 place de stationnement commun par logement.
  - la réalisation d'une aire de stationnement pour 2 véhicules.
  - Habitat collectif : 0,5 places de stationnement par logement. Pas de localisation imposée mais le stationnement devra être regroupé en îlots de façon à ne pas les disperser.

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces d'une surface de plancher : -inférieure à 300 m<sup>2</sup> : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente. -supérieure à 300 m<sup>2</sup> : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher.
- Pour les constructions à usage hôtelier : -1 place par chambre -1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, pour les hôtels restaurant la disposition est cumulative.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- bureaux et industries : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- artisanat : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher de construction,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou 'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation,
- entrepôts et exploitations agricoles : non réglementé.

### **ARTICLE UD 13 -ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### Préconisation d'organisations

Les arbres existants en bon état doivent être maintenus, toutefois lorsque le parti architectural l'exigera valablement, ceux-ci pourront être remplacés par des arbres plus jeunes. Les surfaces non construites et les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Au moins 30 % de l'unité foncière sera traité en espace végétalisé de pleine terre.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

#### Préconisation d'ordre végétal

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, ...), conformément à la tradition locale. Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. Les haies devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;

Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alterner les arbustes caducs et les persistants,
- alterner les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
- alterner les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

Dans le quartier les Garrigues qui comprend des espaces boisés comportant des risques d'incendie, il est exigé :

- le débroussaillage dans un périmètre de 50 m autour des habitations.
- le déboisement sur une distance de 8 m autour des constructions.
- l'interdiction de planter des résineux ou des chênes verts.

#### **ARTICLE UD 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## ZONE UE

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation d'activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ou d'intérêt collectif ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Les constructions et les aménagements devront s'inspirer de la charte départementale de qualités des parcs et quartiers d'activités de Vaucluse.

Il est prévu un secteur **UEB3 et UEaB1** dans lequel des dispositions particulières sont mises en œuvre afin de limiter le développement des activités et ainsi limiter l'exposition des populations aux risques industriels.

Elle est concernée pour les secteurs **UEB3, UEB1, UEaB1** par le risque incendie.

Pour la prise en compte du risque inondation, il convient de se reporter à l'aplat de couleur et aux annexes jointes au présent règlement et établissant des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour le risque feu de forêt, il convient de se reporter à l'annexe 7.3. SUP, feu de forêt et aux titre II.2. des dispositions générales du présent règlement relatives aux risques feu de forêt. Ces documents établissent des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour l'adaptation des règles du PLU pour la prise en compte de l'environnement, il convient de se reporter aux dispositions générales.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE, sauf stipulations contraires.

### ARTICLE UE 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles admises à l'article UE2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- A l'intérieur des bâtiments d'activité pourra être aménagé un espace de logement pour gardiennage d'une surface maximum de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.

- Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans les secteurs **UEB1** et **UEAB1** pour les constructions à usage industriel et les ICPE existantes seules sont autorisées les aménagements dans les volumes existants et les extensions de 15% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les extensions et aménagements ne devront pas conduire à une augmentation des risques industriels pour la population et à une réduction des reculs des bâtiments vis à vis des constructions à usage d'habitat voisines.

### **ARTICLE UE 3 -ACCES ET VOIRIE**

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Pour les terrains desservis depuis la RD4 et RD4a, la création d'un nouvel accès est interdite. Si un nouvel accès direct est indispensable, il sera si possible regroupé avec un accès existant. Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.

Voirie : En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Dans tous les cas il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées à l'exposition aux risques naturels.

### **ARTICLE UE 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### *EAU POTABLE*

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

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au DECI. La DECI doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 m<sup>3</sup>/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction.



Un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie pourra être demandée en fonction de la nature et de la surface des constructions.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols. Dans tous les cas il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées à l'exposition aux risques naturels.

### *ASSAINISSEMENT*

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

#### Eaux pluviales

En l'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier. Des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation rationnelle des eaux pluviales dans le milieu naturel. Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs tampons appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, sont nécessaires afin de réguler les débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Il conviendra de prendre en compte les préconisations de l'annexe 6 du règlement.

### *ELECTRICITE :*

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs ou clôtures et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

### *TELECOMMUNICATIONS*

Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

### *Gaz*

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs ou clôtures.

### *DECHETS MENAGERS*

Tout programme d'aménagement ou de construction doit prendre en compte le réseau de collecte et de tri sélectif des déchets ménagers mis en place par la collectivité (aire de dépôt des conteneurs collectifs ou individuels, accessibles aux véhicules du service de la collecte).

## **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

## **ARTICLE UE 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indication au plan, sur l'ensemble de la zone, les constructions devront être implantées de la manière suivante:

- Les constructions doivent être édifiées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies communales ou ouvertes à la circulation publique.
- 15 m de l'axe des voies départementales.

L'extension des bâtiments existants doit respecter les règles énoncées ci-dessus. Ces règles ne s'appliquent ni à la réfection, ni à l'aménagement des bâtiments existants.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 6 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

## **ARTICLE UE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions à usage d'activités doivent être implantées en recul des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au minimum égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 m. Pour les constructions à usage d'habitat cette distance est fixée à 4m.

Le quartier les Garrigues comprenant des espaces boisés comportant des risques d'incendie, les constructions doivent être implantées à au moins 8 m des limites séparatives qui jouxtent un espace boisé. Dans l'ensemble de la zone, l'extension des bâtiments existants doit respecter les règles énoncées ci-dessus. Ces règles ne s'appliquent ni à la réfection, ni à l'aménagement des bâtiments existants.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

## **ARTICLE UE 9 -EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol doit être au maximum de 0,60.

Division de propriété, lotissement, détachement de parcelles et permis de construire prévu à l'article R.431-24 (permis valant division) : Ces dispositions s'appliquent à chacun des lots ainsi créés qu'il(s) soi(en)t bâti(s) ou à construire.

## **ARTICLE UE 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres dans l'ensemble de la zone.

Les acrotères devront être horizontaux et respecter cette limite. Des adaptations sont admises pour des superstructures nécessaires au fonctionnement des installations autorisées. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

## **ARTICLE UE 11 -ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les couleurs vives pour les matériaux de façade ou de couverture sont interdites ; les clôtures à l'alignement de l'emprise des voies publiques seront constituées d'un treillis à mailles soudées couleur vert sombre;

La volumétrie et l'architecture doivent permettre d'identifier clairement la fonction et l'usage des bâtiments construits (bureau, atelier, entrepôt, magasin...).

Les enseignes seront obligatoirement implantées sur les façades. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur du bâtiment,

- prise au sommet de l'acrotère pour les toits plats,
- prise à l'égout pour les toitures en pente. La superficie des enseignes est limitée à  $\frac{1}{4}$  de la façade visible du bâtiment sans excéder 16 m<sup>2</sup>. Ces enseignes doivent être réalisées de préférence en lettres découpées et seront apposées sans dépasser le sommet de la façade.
- les aires de dépôts doivent être situées à l'arrière des constructions et leur visibilité limitée depuis les voies publiques.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage en place.

Un acrotère sera obligatoire pour tous les bâtiments à toiture terrasse - toit plat. Les toitures végétalisées sont autorisées. Une certaine homogénéité dans le bâti sera demandée en évitant des couleurs ou des matériaux trop singuliers. Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés, sur les toits ils doivent s'intégrer à la pente pour éviter les effets de superstructure ajoutée. Les clôtures devront avoir un aspect homogène : grille en mailles soudées de couleur vert foncé ou grillage type treillis à mailles soudées, sur la totalité de la zone et la hauteur sera limitée à 1,60 m.

Seront préconisées pour remplacer les clôtures métalliques, des haies défensives constituées de végétaux piquants dont la hauteur adulte sans taille varie entre 2 et 3m. Les couleurs des façades devront être de couleurs en présence sur le secteur, avec des possibilités de variantes.

Si bardage métallique préférer les RAL 7001, 7004, 7030, 7035, 7038, 7044, 9001, 9002 et 9018. L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10 % de la façade principale du bâtiment. Dans tous les cas, les brise-vues, seuls ou superposés au grillage, sont interdits.

Les portails d'accès doivent être de conception simple. Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour le mur bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11.

## **ARTICLE UE 12 -STATIONNEMENT**

Dans l'ensemble de la zone, la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Afin d'assurer en-dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructeurs et installations, il est exigé :

- Constructions à usage de bureaux : Une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Etablissements industriels et artisanaux : Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- Etablissements commerciaux : Une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

### Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- établissements industriels : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faite de la surface de plancher des réserves,
- commerce et artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche de 100 lits,
- bureaux et services (y compris bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 
- logement de fonction : 2 places de stationnement aménagées sur la propriété (ou 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

## **ARTICLE UE 13 -ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Dans l'ensemble de la zone, les aires traitées en espaces verts, bassin de rétention inclus, doivent correspondre à une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain. Les zones de récupération des eaux de surfaces seront traitées de façon paysagère et non comme de simples bassins d'orage.

Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres existants de belle ampleur doivent être conservés ou remplacés. Les façades des espaces de terrains affectées à des dépôts doivent être plantées de haies vives avec une hauteur minimum de 1,60 m. Les haies et plantations ne doivent pas comporter de prunus naturellement sensibles à la sharka ainsi que les espèces interdites du fait des risques liés au feu bactérien.

Dans le quartier les Garrigues qui comprend des espaces boisés comportant des risques d'incendie, il est exigé :

- le débroussaillage dans un périmètre de 50 m autour des habitations.
- le déboisement sur une distance de 8 m autour des constructions.
- l'interdiction de planter des résineux ou des chênes verts.

Pour la création de haies, on préférera aux thuyas, troènes, lauriers et autres essences génériques, des haies défensives constituées de végétaux piquants : Berbéris (Épine vinette), Zanthoxylum (Poivrier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ). Ces essences très efficaces en matière d'intrusion seront préférées aux clôtures métalliques.

#### **ARTICLE UE 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

## **ZONE UL**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Cette zone correspond à des équipements publics et collectifs. Elle est concernée pour les secteurs **ULB1** par le risque incendie.

Pour la prise en compte des risques naturels (aplat de couleur inondabilité) il convient de se reporter aux annexes jointes au présent règlement et établissant des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour la prise en compte du risque inondation, il convient de se reporter à l'aplat de couleur et aux annexes jointes au présent règlement et établissant des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour le risque feu de forêt, il convient de se reporter à l'annexe 7.3. SUP, feu de forêt et aux titre II.2. des dispositions générales du présent règlement relatives aux risques feu de forêt. Ces documents établissent des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour l'adaptation des règles du PLU pour la prise en compte de l'environnement, il convient de se reporter aux dispositions générales.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL sauf stipulations contraires.

### **ARTICLE UL 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage d'équipement public ou collectif, autres que celles prévue à l'article UL2
- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

### **ARTICLE UL 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'équipement sportif public ou collectif.
- Les aires de jeux et de sport.
- Les aires de stationnement.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne porte pas atteintes aux covisibilités.
- Les dispositifs liés à l'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques) sont autorisés à condition d'être installés sur des toitures.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

### **ARTICLE UL 3 -ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.

#### Voirie:

En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village et des hameaux.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Dans tous les cas il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées à l'exposition aux risques naturels.

### **ARTICLE UL 4 -DESSERTTE PAR LES RESEAUX**

#### *EAU POTABLE*

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

DECI: se reporter à l'annexe au règlement

#### *ASSAINISSEMENT*

#### Eaux usées

En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement par un dispositif adapté au milieu récepteur et conforme à la réglementation en vigueur. Les dispositions de l'annexe 6 du règlement ne s'appliquent pas.

## **ARTICLE UL 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE UL 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 6 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

## **ARTICLE UL 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non règlementé.

## **ARTICLE UL 9 -EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE UL 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurées à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.



## **ARTICLE UL 11 -ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### ***Aspect général***

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

### **Façades**

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits. Les volets seront de couleur monochrome.

### **Toitures**

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

### ***Mouvements de terrain***

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

### ***Clôtures***

A l'alignement des voies publiques ou privées, des emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage (simple torsion ou treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre.

Dans tous les cas sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

## **ARTICLE UL 12 -STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalente à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature et du rythme de fréquentation.

### **ARTICLE UL 13 -ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, ...), conformément à la tradition locale. Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alterner les arbustes caducs et les persistants,
- alterner les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
- alterner les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

### **ARTICLE UL 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

## **ZONE UP**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Cette zone correspond à des activités de santé et paramédicales.

Situé route de la Sérignane, elle doit permettre un développement rationnel des activités de la clinique de soins médicaux. Toute construction est soumise à des règles particulières de hauteur.

Pour l'adaptation des règles du PLU pour la prise en compte de l'environnement, il convient de se reporter aux dispositions générales. Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UP sauf stipulations contraires.

### **ARTICLE UP 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce,
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

### **ARTICLE UP 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Seules sont autorisées les constructions liées aux activités médicales et paramédicales: bureaux, unités de soins, hébergements, stockage, entrepôt...

### **ARTICLE UP 3 -ACCES ET VOIRIE**

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le long des routes départementales ou en cas d'opération d'aménagement, les accès directs sont limités à un seul par propriété ou opération. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.

Voirie : En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Dans tous les cas il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées à l'exposition aux risques naturels.

## **ARTICLE UP 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### *EAU POTABLE*

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

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au DECI. La DECI doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 m<sup>3</sup>/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols. Dans tous les cas il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées à l'exposition aux risques naturels.

### *ASSAINISSEMENT*

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application des dispositions de l'article R211-94 du Code de l'environnement.

### Eaux pluviales

En l'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier. Des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation rationnelle des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs tampons appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, sont nécessaires afin de réguler les débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Il conviendra de prendre en compte les préconisations de l'annexe 6 du règlement.

### *ELECTRICITE*

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

### *TELECOMMUNICATION*

Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

### *GAZ*

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

### *DECHETS MENAGERS*

Tout programme d'aménagement ou de construction doit prendre en compte le réseau de collecte et de tri sélectif des déchets ménagers mis en place par la collectivité (aire de dépôt des conteneurs collectifs ou individuels, accessibles aux véhicules du service de la collecte).

## **ARTICLE UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

## **ARTICLE UP 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indication sur le plan, sur l'ensemble de la zone, les constructions devront être implantées de la manière suivante:

- Les constructions doivent être édifiées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies communales ou ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Les piscines devront être implantées à une distance de 2 m minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées).

**Pour toute nouvelle opération d'aménagement**, les constructions de toutes natures, doivent être implantées à au moins 8,5m de l'axe de la voie de circulation des véhicules motorisés. Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées soit en limite de l'emprise de la voie ou de l'espace commun ou à au moins 2 mètres.

## **ARTICLE UP 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Sont exclus de ces règles de recul les éléments architecturaux suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant. Les piscines devront être implantées à une distance de 2m minimum des limites séparatives

## **ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non règlementé.

## **ARTICLE UP 9 -EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

## **ARTICLE UP 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres. La hauteur des constructions doit s'établir dans l'enveloppe générale des bâtiments existants.

## **ARTICLE UP 11 -ASPECT EXTERIEUR**

Tous les bâtiments sont concernés par les dispositions du présent article, aussi bien les constructions nouvelles que les aménagements ou restaurations.

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

### **1 - Adaptation au terrain – Insertion dans le site**

Chaque construction ou opération d'aménagement ou de la construction doit s'intégrer dans son environnement et la topographie particulière des lieux.

Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

### **2 - Aspect des constructions**

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (pastiche décoratif ou folklorique).

Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie. Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

### 3 - Eléments de constructions

- Façades construction à usage d'habitation

- Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat. Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.

On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmonisant avec les constructions avoisinantes. En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

- Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin. Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches.

Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie entre elles ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades. En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).

- Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre pré-taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre pré-taillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré-taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites. Les bardages sont autorisés à partir du moment où ils constituent un élément d'animation architectural et ne constituent pas l'élément majeur des façades.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible, lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites. Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux.

Les divers tuyaux (hormis les chenaux et les descentes d'eau pluviale) ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

#### ○ Toitures

Généralement, les constructions ont une toiture à deux pentes comprise entre 25% et 35% . Les toitures à une ou trois pentes sont admises lorsqu'elles s'harmonisent avec le volume principal de la construction, les toitures à quatre pentes ne sont pas admises.

La couverture sera en tuiles de couleurs vieillie, les aspects : ardoise, zinc, ou tôle laquée etc. sont interdits. Les toitures vitrées pour les vérandas sont admises sous condition de représenter un volume inférieur à la construction principale. Les ouvertures dans les toitures seront soit des lucarnes, fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture, les chiens assis sont interdits. Les toits terrasse sont admis à condition de s'inscrire dans le cadre d'une architecture contemporaine d'intégration et qu'elle représente une solution alternative pour les économies d'énergies (Exemple : toitures végétalisées).

#### RAPPEL

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Les couvertures en bac acier sont interdites.
  - Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
  - La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques :
  - Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
- Toutefois, pour tous les types de constructions :
  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
  - Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.
- les antennes et paraboles, les groupes de production d'énergie ou autres avec leurs alimentation ou évacuation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public,
- les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

#### ○ Façades construction à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée. Toutefois, la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m. Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble.

La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.

#### 4 - Menuiseries

Les couleurs vives sont interdites, le blanc est interdit sur les volets et portes à panneaux pleins. Les coffres des volets roulants apparents, rapportés à l'extérieur de la menuiserie sont interdits.

#### 5 - Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m, elle est comptée à partir du terrain naturel avant travaux sur la propriété concernée ou du niveau de la voirie lorsqu'elle est située en contrebas de la dite propriété. La couleur des grilles, grillages ou ferronneries sera vert sombre ou grise



Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées rectangulaire doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur bahut maçonné enduit sur toutes les faces, d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées rectangulaire, doublé d'une haie vive.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée, à condition d'être réalisée à l'identique en terme de hauteur pour les murs et murs bahut. Pour le choix des matériaux, les autres dispositions de l'article 11 s'appliquent.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs pleins autres que ceux visés au chapitre précédent et, sauf réhabilitation de ceux existants à date d'approbation du PLU,
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

#### **6 - Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques**

Les murs de soutènement sont autorisés, le choix des matériaux devra être fait dans le respect des autres dispositions de l'article 11, en outre dans tous les cas, ils ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

Les murs de soutènement existants, réalisés en moellons de pierre, doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes relais de téléphonie mobile : elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (positionnement, habillage, couleur), afin d'être le moins visible possible du domaine public.

#### **ARTICLE UP 12 -STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement vélo :

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalente à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature et du rythme de fréquentation.

## **ARTICLE UP 13 -ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, ...), conformément à la tradition locale. Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile). Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alterner les arbustes caducs et les persistants,
- alterner les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
- alterner les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...). Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

## **ARTICLE UP 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **ZONE 1AU**

Zone à vocation principale d'habitat et ses dépendances, opérationnelle à court ou moyen terme, sous condition notamment de la réalisation de l'ensemble des équipements nécessaires à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement qui doit porter sur la totalité des secteurs définis ci-après.

Elle est répartie selon les secteurs suivants:

- 1AUaB3: situé quartier les Garrigues Nord
- 1AUb: situé route de Pernes les Fontaines
- 1AUc, situé route de La Roques sur Pernes qui comprends deux sous secteurs 1AUCa et 1AUCb correspondant à des niveaux de densité différent,
- 1AUdB3 situé quartier les Garrigues Sud.

La zone 1AU est en partie concernée par des risques inondation liés à la Nesque identifiée par une trame au document graphique. Elle est également concernée pour le secteur 1AUdB3 par le risque incendie.

Pour la prise en compte du risque inondation, il convient de se reporter à l'aplat de couleur et aux annexes jointes au présent règlement et établissant des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour le risque feu de forêt, il convient de se reporter à l'annexe 7.3. SUP, feu de forêt et aux titre II.2. des dispositions générales du présent règlement relatives aux risques feu de forêt. Ces documents établissent des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour l'adaptation des règles du PLU pour la prise en compte de l'environnement, il convient de se reporter aux dispositions générales. Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 1AU sauf applications contraires.

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de commerce, artisanat
- Les constructions à usage de bureaux, services autres que celles définies à l'article 1AU-2.

En outre les travaux, installations, et aménagements sont également interdits:

- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...)
  - garages collectifs de caravanes,

- les carrières,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis : Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque secteur. Ces opérations d'ensemble doivent être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- de bureaux, services,
- d'équipements d'intérêt collectif,

Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.

**En sous-secteur 1AUdB3 sont autorisées les constructions à usage d'hôtellerie et d'hébergement touristique.** Les projets de réhabilitation-extension des bâtiments existants y sont autorisés.

### **Protection de l'article L 151-19 du CU : couverture boisée au sein des secteurs de parcs**

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles,
- l'aménagement d'aires de stationnement paysagées et de bassin de rétention des eaux de pluie paysagés,

- les aires de jeux et de loisirs.

Toute coupe ou abattage est soumis à replantation. Toute intervention au sein de ces espaces doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès :

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être présent en considération. Chaque secteur comprend un accès autorisé depuis la voie publique, il doit être aménagé avec des caractéristiques permettant de satisfaire à la sécurité routière. Les autres accès sont interdits, leur position représentée sur les documents graphiques est indicative.

Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.

#### Voirie :

Les voies de desserte interne à chaque opération d'aménagement doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des constructions à desservir, elles doivent permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics ou collectifs en toute sécurité. L'emprise des voies, les cheminements piétons / cycles etc. doivent être prévus suivants les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

Aucune voie de desserte ne peut avoir une emprise inférieure à 7m30, dont 2m30 doivent être réservés au stationnement longitudinal des véhicules ou la mise en place d'un fossé ou noue de récupération des eaux pluviales ou d'un trottoir.

Dans tous les cas, il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées à l'exposition aux risques naturels.

### **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### *EAU POTABLE*

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

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au DECI. La DECI doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 m<sup>3</sup>/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 150 mètres de la construction.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols. Dans tous les cas, il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées à l'exposition aux risques naturels.

#### *ASSAINISSEMENT*

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement collectif sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### *Eaux usées*

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable.

Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application des dispositions de l'article R211-94 du Code de l'environnement.

### *Eaux pluviales*

Chaque opération d'aménagement doit comporter une étude permettant d'assurer la collecte et la gestion des eaux pluviales de façon collective, en considération, de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'opération d'urbanisme.

Leur rejet vers le réseau public ou le milieu naturel ne doit pas excéder celui constaté avant aménagement et en tout état de cause celui défini par la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des lots individuels, devront être orientées vers le réseau collecteur collectif.

Il conviendra de prendre en compte les préconisations de l'annexe 6 du règlement.

### **ELECTRICITE / TELECOMMUNICATIONS / GAZ**

Sur l'ensemble de la zone et sauf cas d'impossibilité technique, les éléments techniques de ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Chaque construction doit pouvoir bénéficier des regards ou coffrets de raccordement, disposés de façon regroupée, accessibles aux services publics ou collectifs et intégrés aux éléments de la construction ou de la clôture.

## **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à au moins:15m par rapport à l'axe des voies départementales RD 28, RD 328, RD 39, RD210.

En agglomération, le long des autres voies départementales, communales ou ouvertes à la circulation publique, le recul est fixé à 8m de l'axe de la voie.

Le long des voies à l'intérieur des opérations d'aménagements, les dispositions spécifiques édictées dans les orientations d'aménagement devront être prise en compte. D'autre part les dispositions suivantes devront être appliquées:

- pour l'habitat collectif ou individuel groupé et leurs dépendances: à l'alignement des voies ou à au moins 2m,
- pour les autres formes d'habitat et leurs dépendances: à au moins 2m de l'alignement des voies.

Les piscines devront être implantées à une distance de 2 m minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées).

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

Les constructions doivent respecter les zones non *aedificandi* représentées sur les documents graphiques.

En outre, dans les autres cas, y compris à l'intérieur d'une opération d'aménagement, lorsqu'elle ne jouxte pas la limite séparative tout point de la construction doit être implanté à au **moins 3 mètres**.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être prises en compte. La localisation, l'emprise de la zone de constructibilité sont données à titre indicatif. Elles doivent toutefois être respectées dans leur principe.

Chaque opération d'aménagement doit présenter une emprise au sol maximum des constructions fixée à 50% de la superficie de l'opération d'aménagement avec une répartition par terrain constructible.

En sous-secteur 1 AUb, le CES est fixé à 40 %.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation de l'opération d'aménagement jusqu'au faîtage de la construction. La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres. Pour le secteur 1AUaB3 cette hauteur est portée à 12 mètres.

En zone 1AUCa : La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres.

En zone 1AUCb : La hauteur maximum des constructions est limitée à 7 mètres.

#### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

### 1 - Insertion dans le site

Chaque opération d'aménagement ou de la construction doit s'intégrer dans son environnement et la topographie particulière des lieux

### 2 - Aspect des constructions

Il s'agit de préserver le patrimoine historique et culturel tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain et la mise en œuvre de solutions architecturales conduisant à maîtriser et à économiser l'énergie et développer celles renouvelables sous conditions du respect des dispositions ci-après.

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

Le volume principal de la construction doit de préférence être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faitage parallèle à la voie. Les locaux techniques, de ventilation, de climatisation ou autres doivent être inclus ou intégrés à la construction ou la toiture.

### 3 - Eléments de constructions

- Façades construction à usage d'habitation
  - Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat.

Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.

- Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin. Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, sans jamais être blanches.

Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau, à la tyrolienne, ou les glaçages. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie entre elles ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades. En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).

- Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre pré-taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.



La maçonnerie de pierre pré-taillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré-taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en oeuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les bardages sont autorisés à partir du moment où ils constituent un élément d'animation architectural et ne constituent pas l'élément majeur des façades. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible, lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites.

Les bareaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les divers tuyaux (hormis les chenaux et les descentes d'eau pluviale) ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

- Toitures

Généralement, les constructions ont une toiture à deux pentes comprise entre 25% et 35%. Les toitures à une ou trois pentes sont admises lorsqu'elles s'harmonisent avec le volume principal de la construction, les toitures à quatre pentes ne sont pas admises.

La couverture sera en tuiles de couleurs vieillie, les aspects : ardoise, zinc, ou tôle laquée etc. sont interdits. Les toitures vitrées pour les vérandas sont admises sous condition de représenter un volume inférieur à la construction principale. Les ouvertures dans les toitures seront des lucarnes, fenêtres de toit, réalisées dans le même plan que la toiture, les lucarnes et chiens assis sont interdits.

Les toitures en "souple" sont admises Les toits terrasse sont admis à condition de s'inscrire dans le cadre d'une architecture contemporaine d'intégration et qu'elle représente une solution alternative pour les économies d'énergies (Exemple : toitures végétalisées).

Rappels :

- les couvertures en bac acier sont interdites,
- les couvertures en plaques ondulées devront être recouvertes de tuiles,
- les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits,
- les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toitures à condition de s'intégrer à la pente du toit sans effets de superstructure ajoutée,
- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables,
- éléments techniques :
  - les antennes et paraboles, les groupes de production d'énergie ou autres avec leurs alimentation ou évacuation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public,
  - les paraboles d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

#### 4 - Menuiseries

Les couleurs vives sont interdites, le blanc est interdit sur les volets et portes à panneaux pleins. Les coffres des volets roulants apparents, rapportés à l'extérieur de la menuiserie sont interdits.

#### 5 - Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m, elle est comptée à partir du terrain naturel avant travaux sur la propriété concernée ou du niveau de la voirie lorsqu'elle est située en contrebas de la dite propriété. La couleur des grilles, grillages ou ferronneries sera vert sombre ou grise

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées rectangulaire doublé d'une haie vive.
- soit d'un mur bahut maçonné enduit sur toutes les faces, d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis à mailles soudées rectangulaire, doublé d'une haie vive.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée, à condition d'être réalisée à l'identique en terme de hauteur pour les murs et murs bahut. Pour le choix des matériaux, les autres dispositions de l'article 11 s'appliquent.

Les portails d'accès doivent être de conception simple. Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs pleins autres que ceux visés au chapitre précédent et, sauf réhabilitation de ceux existants à date d'approbation du PLU,
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

#### **6 - Murs de soutènement et ouvrages techniques**

Les murs de soutènement sont autorisés, le choix des matériaux devra être fait dans le respect des autres dispositions de l'article 11, en outre dans tous les cas, ils ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent. Les murs de soutènement existants, réalisés en moellons de pierre, doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes relais de téléphonie mobile : elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (positionnement, habillage, couleur), afin d'être le moins visible possible du domaine public.

### **ARTICLE 1AU 12 - 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 ouvertes à la circulation publique.

Sont exigées au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitat:
  - Surface de Plancher inférieure à 15 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée;
  - Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> :

Surface de plancher totale après travaux par logement	15 à 50 m <sup>2</sup>	50 à 150 m <sup>2</sup>	150 à 200 m <sup>2</sup>	200 à 250 m <sup>2</sup>	250 à 300 m <sup>2</sup>	par tranche de 50 m <sup>2</sup> supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1 place supplémentaire

- Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- En plus des besoins énoncés ci-dessus: pour les constructions réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement à usage d'habitat il est demandé:
  - 0,5 place de stationnement commun par logement.
  - la réalisation d'une aire de stationnement pour deux véhicules.
  - Habitat collectif : 0,5 places de stationnement par logement. Pas de localisation imposée mais le stationnement devra être regroupé en îlots de façon à ne pas les disperser.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Stationnement vélo**

Le stationnement vélo devra suivre les règles suivantes :

- habitat : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,
- bureaux et industries : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faites de la surface de plancher des réserves,
- artisanat : un ratio de deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déduction faites de la surface de plancher de construction,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou l'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation,
- entrepôts et exploitations agricoles : non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être prises en compte pour la mise en œuvre des espaces libres. Chaque opération d'aménagement doit comporter les éléments ci-après.

Les espaces libres (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) auront une superficie totale d'au moins 20% de la totalité de l'opération. Dans le cas d'une opération en collectif, les espaces libres auront une superficie totale d'au moins 30% de la totalité de l'opération.

#### **En sous-secteur 1AUa :**

Les espaces libres (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) auront une superficie totale d'au moins 20% de la totalité de l'opération. Dans le cas d'une opération en collectif, les espaces libres auront une superficie totale d'au moins 30% de la totalité de l'opération.

### En sous-secteur 1AUb :

Les espaces libres (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) auront une superficie totale d'au moins 30% de la totalité de l'opération.

En sous-secteur 1AUC : les espaces libres (voie d'accès, trottoirs, cycles, stationnement, rétention des eaux pluviales, espaces libres, plantations...) auront une superficie totale d'au moins 20% de la totalité de l'opération.

Les arbres ou haies existants, doivent être conservés entretenus et remplacés si leur état phytosanitaire impose leur abattage.

La collecte et la gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement urbain et paysager sécurisé. Leur profondeur ne devra pas excéder 0,60m et ils devront être intégrés aux espaces communs accessibles et faciles d'entretien. Les voies et les aires de stationnement doivent comporter des plantations. Il est exigé un arbre pour 4 places de stationnement perpendiculaire et un arbre pour 2 places de stationnement longitudinal. Les arbres seront d'essences méditerranéennes, leur choix sera fait en accord avec la commune.

Chaque terrain privatif doit être aménagé en fonction de son utilisation et entretenu afin que la salubrité des lieux ne soit pas altérée, il devra être prévu de planter au moins un arbre d'ombrage d'essence méditerranéenne. Des arbres ou arbustes d'ornement devront permettre de compléter l'aménagement du terrain en fonction de sa superficie et son utilisation.

L'aménagement des espaces extérieurs ne devra pas conduire à une imperméabilisation totale des sols, ils devront permettre de garder une infiltration naturelle des eaux de pluie (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes variées. Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caducs.

Mélanger harmonieusement les différentes essences :

- alterner les arbustes caducs et les persistants,
- alterner les feuillages légers et ceux plus imposants ou denses,
- alterner les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste des essences végétales sera adaptée aux fonctions souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc....).

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

Dans le quartier les Garrigues qui comprend des espaces boisés comportant des risques d'incendie, il est exigé :

- le débroussaillage dans un périmètre de 50 m autour des habitations.

- le déboisement sur une distance de 8 m autour des constructions.
- l'interdiction de planter des résineux ou des chênes verts.

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **ZONE 2AU**

Zone non équipée, réservée pour une urbanisation future. La zone est donc inconstructible et sa mise en œuvre n'est possible qu'à la seule initiative publique, après modification ou révision du P.L.U.

Elle comprend le secteur **2AUB2** dans lequel il sera nécessaire de prendre en compte le risque incendie dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation.

Pour la prise en compte du risque inondation, il convient de se reporter à l'aplat de couleur et aux annexes jointes au présent règlement et établissant des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour le risque feu de forêt, il convient de se reporter à l'annexe 7.3. SUP, feu de forêt et aux titre II.2. des dispositions générales du présent règlement relatives aux risques feu de forêt. Ces documents établissent des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Elle comprend également le secteur 2AUa destiné à l'accueil d'équipement de tourisme, santé bien-être et de loisirs dans le cadre du projet touristique autour de la thématique de l'eau de manière à renouer avec le passé de ville thermale de la commune.

Pour l'adaptation des règles du PLU pour la prise en compte de l'environnement, il convient de se reporter aux dispositions générales. Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 2AU sauf applications contraires.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article AU 2. Dans le secteur 2AUa, sont interdites toutes constructions autres que celles liées aux loisirs, santé bien-être et au tourisme (y compris l'hébergement). Une zone non *aedificandi* est matérialisée au sein de ce secteur par un hachurage au document graphique.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSINISSEMENT**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU -14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

# TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## ZONE A

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est en partie concernée par des risques inondation liés au Barbara et à la Nesque, identifiés par une trame au document graphique.

Elle est également concernée pour les secteurs **AR** et **ApB3** et **AB3** par le risque incendie.

Pour la prise en compte du risque inondation, il convient de se reporter à l'aplat de couleur et aux annexes jointes au présent règlement et établissant des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour le risque feu de forêt, il convient de se reporter à l'annexe 7.3. SUP, feu de forêt et aux titre II.2. des dispositions générales du présent règlement relatives aux risques feu de forêt. Ces documents établissent des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

**Elle comprend un secteur Ap**, forme un ensemble de cônes de vue à l'approche du village et de son socle, à préserver de toute construction nouvelle.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ap sauf stipulations contraires. Elle est concernée, pour le sous-secteur **ApB3**, par le risque incendie.

**Elle comprend un secteur Aa**, qui correspond à l'enveloppe foncière sise chemin Saint Roch et englobant plusieurs terrains dont :

- le stade (parcelles 433 et 434),
- les deux parcelles voisines dont la 1347 (terrain d'entraînement sur une moitié environ de la parcelle)
- la 325 (friche) en emplacement réservé C5 destiné à des équipements sportifs
- les parcelles 1348 et 1349 (parking + chêneraie).

L'ensemble de ces parcelles est aujourd'hui propriété communale. Cette zone correspond à des activités de loisirs et équipement publics et collectifs. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limitées au titre de l'article L.123-1-5 14° du code de l'urbanisme dédié à l'accueil des équipements sportifs et de loisirs publics ou collectifs.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans l'ensemble de la zone A**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

**Dans le secteur Ap**, toute construction nouvelle est interdite.



## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisé :**

Les constructions et installations agricoles sont admises à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à l'exploitation agricole, justifiée par ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée à l'exploitation et au site. Elles devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent, ou leur implantation différente devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Les logements de fonction et leurs annexes (abri, garage, piscine) pour l'exploitation agricole lorsqu'ils sont justifiés par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée. Ces constructions devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent ou leur implantation différente devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'activité touristique : ferme auberge, gîtes, camping à la ferme). Elles devront être aménagées en priorité dans les bâtiments existants de l'exploitation, ou en extension des bâtiments existants.

Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels permettent de le justifier, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation et former un ensemble regroupé et cohérent avec les constructions existantes.

Le camping à la ferme situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseau d'alimentation en eau potable, réseau d'irrigation, d'assainissement, STEP, réseau électrique, ...), sont admises à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer leur intégration dans le site.

Les aménagements destinés à la protection et la mise en valeur des vestiges archéologiques ainsi que leur déplacement en cas de nécessité sont autorisés.

Dans la zone A et ses différents secteurs et sous secteurs, est autorisé l'aménagement des constructions à usage d'habitat ou autre, sans changement de destination principale, dans les volumes existants et sans création de nouveaux logements <sup>(1)</sup>. Les bassins de piscines sont également autorisés pour ces constructions.

<sup>(1)</sup> La surface de plancher, la construction ou les volumes existants sont pris en référence à la date d'approbation du PLU.

### **Dans le secteur Aa**

Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer leur intégration dans le site :

- Les constructions et installations à usage d'équipement sportif public ou collectif.
- Les aires de jeux et de sport.
- Les aires de stationnement.

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs).
- Les dispositifs liés à l'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques) sont autorisés à condition d'être installés sur des toitures.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

D'autre part il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées aux risques naturels.

### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSINISSEMENT EAU POTABLE**

#### ***EAU POTABLE***

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'agence régionale de la santé (ARS).

DECI : Toute construction ou installation doit comporter une défense extérieure contre l'incendie assurée par des poteaux d'incendie de dimensions et de débit suffisants, adaptés au risque encourus, raccordés sur une canalisation du réseau public et accessible par une voie praticable aux véhicules de secours.

Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols. D'autre part il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées aux risques naturels.

## **ASSAINISSEMENT**

### *Eaux usées*

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif de traitement individuel et traitées conformément aux exigences de la réglementation sanitaire en vigueur.

La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### *Collecte et gestion des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier. En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

## **AUTRES RESEAUX**

Les branchements aux réseaux (électrique, téléphone, internet, télévision,...) à construire sur le domaine privé devront être réalisées en réseau souterrain.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant les dispositions suivantes :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales existantes ou futures
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales existantes ou futures

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants <sup>(1)</sup> à la date d'approbation du PLU,
- pour l'extension des constructions existantes <sup>(1)</sup> à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 15 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

- (1) La surface de plancher, la construction ou les volumes existants sont pris en référence à la date d'approbation du PLU.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 4 mètres.

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

Non règlementé.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment. La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres.

La hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres sauf contrainte technique (par exemple cuves, silos, ...). L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis. La hauteur des clôtures doit être inférieure ou égale à 1,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages.

##### ***Aspect général***

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

L'aménagement des constructions d'habitation dans les volumes existants doit respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire. Les hangars agricoles en bardage métallique sont autorisés.

## **Façades**

### Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat. Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.

On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmonisant avec les constructions avoisinantes. En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

### Aspect des matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin. Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages.

Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades. En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles).

Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Pour les constructions à usage agricole, les revêtements de façades de type bardage sont autorisés. Les teintes neutres (gris, verts...) seront privilégiées. Le blanc est pros crit. Dans les secteurs **ApB3** en raison du risque incendie feux de forêt, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

### Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre pré taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre pré taillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre pré taillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

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

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures. Les divers tuyaux ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible. Dans les secteurs **AR**, **AB3**, en raison du risque incendie feux de forêt, les pièces de charpente en bois apparentes sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de résistance au feu.

### Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) :

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
- Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

### Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

### Clôtures

Les clôtures autres qu'agricoles seront constituées d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre. Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée, à condition d'être réalisée à l'identique en terme de hauteur pour les murs et murs bahut. Pour le choix des matériaux, les autres dispositions de l'article 11 s'appliquent.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs pleins autres que ceux visés au chapitre précédent et, sauf réhabilitation de ceux existants à date d'approbation du PLU,
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

**Dans le secteur Aa**

Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

Mouvements de terrain**Dans le secteur Aa**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

**ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**Dans le secteur Aa**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les zones de récupération des eaux de surfaces seront traitées de façon paysagère et non comme de simples bassins d'orage. Les arbres existants de belle ampleur doivent être conservés ou remplacés.

Les façades des espaces de terrains affectées à des dépôts doivent être plantées de haies vives avec une hauteur minimum de 1,60 m. Les haies et plantations ne doivent pas comporter de prunus naturellement sensibles à la sharka ainsi que les espèces interdites du fait des risques liés au feu bactérien.

Pour la création de haies, on préférera aux thuyas, troènes, lauriers et autres essences génériques, des haies défensives constituées de végétaux piquants : Berbéris (Épine vinette), Zanthoxylum (Poivrier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ). Ces essences très efficaces en matière d'intrusion seront préférées aux clôtures métalliques.

**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **ZONE N**

Zone naturelle et forestière 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.

La zone N est en partie concernée par des risques inondation liés au Barbara et à la Nesque, identifiés par une trame au document graphique. Elle est également concernée pour les secteurs NB3, NB1 et NR par le risque incendie.

Pour la prise en compte du risque inondation, il convient de se reporter à l'aplat de couleur et aux annexes jointes au présent règlement et établissant des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

Pour le risque feu de forêt, il convient de se reporter à l'annexe 7.3. SUP, feu de forêt et aux titre II.2. des dispositions générales du présent règlement relatives aux risques feu de forêt. Ces documents établissent des dispositions particulières auxquelles doivent se comporter les pétitionnaires et pouvant être plus contraignantes que le présent règlement.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques..
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.

Dans la zone N et ses différents secteurs et sous secteurs, est autorisé l'aménagement des constructions à usage d'habitat ou autre, sans changement de destination principale, dans les volumes existants et sans création de nouveaux logements <sup>(1)</sup>. Les bassins de piscines sont également autorisés pour ces constructions.

- (1) La surface de plancher, la construction ou les volumes existants sont pris en référence à la date d'approbation du PLU.



### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

D'autre part il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées aux risques naturels.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSINISSEMENT EAU POTABLE**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'agence régionale de la santé (ARS).

DECI : Toute construction ou installation doit comporter une défense extérieure contre l'incendie assurée par des poteaux d'incendie de dimensions et de débit suffisants, adaptés au risque encourus, raccordés sur une canalisation du réseau public et accessible par une voie praticable aux véhicules de secours. Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols. D'autre part il convient de se reporter aux annexes au règlement afin de prendre en compte les dispositions liées aux risques naturels.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### *Eaux usées :*

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif de traitement individuel et traitées conformément aux exigences de la réglementation sanitaire en vigueur. La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction. L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### *Collecte et gestion des eaux pluviales*

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier. En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

#### **AUTRES RESEAUX**

Les branchements aux réseaux (électrique, téléphone, internet, télévision,...) à construire sur le domaine privé devront être réalisées en réseau souterrain.

#### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne pas de distance de recul, pour les voies communales ou ouvertes à la circulation publique le retrait minimum est de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur. Le long des voies départementales la marge de recul est fixée à 15m depuis l'axe de la voie.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 15 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment. La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres. La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres sauf contrainte technique (par exemple cuves, silos, ...).

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis. La hauteur des clôtures doit être inférieure ou égale à 1,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### ***Aspect général***

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.... Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

### ***Façades***

#### ***Composition :***

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnancement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat. Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public.

On privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmonisant avec les constructions avoisinantes. En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

#### ***Aspect des matériaux :***

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin.

Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages. Les façades latérales et postérieures des constructions et celles des constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades

principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

En cas de ravalement, toutes les façades doivent être traitées simultanément (y compris les souches de cheminée et les façades aveugles). Les descentes d'eau pluviale, devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Dans les secteurs Nf1, Nf2, Nf3 en raison du risque incendie feux de forêt, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

#### Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs...éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre prétaillée sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les maçonneries de moellons de pierre décroûtées seront obligatoirement recouvertes d'un enduit. Dans le cas d'une réalisation en pierre prétaillée apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, toujours de ton sable, sans jamais être blanches. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

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

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures. Les divers tuyaux ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

Dans les secteurs NB3, NB1 et NR, en raison du risque incendie feux de forêt, les pièces de charpente en bois apparentes sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de résistance au feu.

#### Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.

La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) :

- Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

Les toitures végétalisées ne sont pas admises sauf exigences techniques, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

#### Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

#### Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

#### Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures autres qu'agricoles seront constituées d'un grillage simple torsion ou treillis à mailles soudées selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée, à condition d'être réalisée à l'identique en terme de hauteur pour les murs et murs bahut. Pour le choix des matériaux, les autres dispositions de l'article 11 s'appliquent.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs pleins autres que ceux visés au chapitre précédent et, sauf réhabilitation de ceux existants à date d'approbation du PLU,
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m.

### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Non règlementé.

### **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

La zone N comprend des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme. Les arbres existants en bon état doivent être maintenus, toutefois lorsque le parti architectural l'exigera valablement, ceux-ci pourront être remplacés par des arbres plus jeunes.

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, ...), conformément à la tradition locale. Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile). Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

**Dans les** secteurs NB3, NB1 et NR soumis au risque incendie feu de forêt, il est exigé :

- le débroussaillage dans un périmètre de 50 mètres autour des habitations
- le déboisement sur une distance de 8m autour des constructions
- l'interdiction de planter des résineux ou des chênes verts.

Pour tout projet de construction, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

# DEFINITIONS

## **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

## **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

## **ALIGNEMENT**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

## **AMENAGEMENT**

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

## **ANNEXE**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes\* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

## **CARAVANE**

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

## **CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## **CHANGEMENT D'AFFECTION**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc..) ainsi que des constructions privées de même nature.

## **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de Surface de Planchers, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

## **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme). En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés

## **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.



## **ESPACE BOISE CLASSE**

Voir annexe n° 4

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Voir annexe n° 5

## **EXTENSION**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

## **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

## **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et l'égout de la toiture.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

## **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

## **INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

## **PARCS D'ATTRACTIONS**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

## RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre. Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

## REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 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 qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*

*Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »*

## SURFACES DE PLANCHERS

**Art. R. 112-2** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

1. des surfaces correspondant à l'**épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des **vides et des trémies** afférentes aux **escaliers et ascenseurs** ;
3. des surfaces de plancher d'une **hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre** ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du **stationnement des véhicules** motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des **combles non aménageables** ;
6. des surfaces de plancher des **locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle** au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher **des caves ou des celliers**, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à **10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation** telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».

## SURFACES DE REFERENCE POUR LE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

**La surface de référence de la TA** est définie aux articles **L.331-10 et R.331-8** du CU :

La surface de référence pour la Taxe d'Aménagement reprend les mêmes éléments de définition que ceux énumérés jusqu'au 3° inclus de l'article R. 112-2 précité.

**L'article L. 331-10** du CU dispose : « La surface de la construction [...] s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. ».

**L'article R. 331-8** du même code précise : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- Des surfaces correspondant à l'**épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'**extérieur** ;
- Des **vides et des trémies** afférentes aux **escaliers et ascenseurs** ;
- Des surfaces de plancher sous une **hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre**. ».

# ANNEXE 1: LE RISQUE INONDATION

## Le risque inondation lié au Barbara

Ce ruisseau draine un bassin versant déjà étendu. Plusieurs vallons confluent au niveau du Beaucet et sont à l'origine de ce ruisseau. Le fond de vallée assez large est le lieu d'implantation de quelques habitations en lit majeur. C'est au niveau de Saint-Didier que les enjeux en zone inondable sont plus nombreux et la configuration de la plaine d'inondation plus complexe.

Le village de Saint Didier est implanté sur une unité géomorphologique mixte correspondant au piémont du plateau de Vaucluse et à la terrasse alluviale ancienne de la Nesque. Le ruisseau s'encaisse progressivement dans cette unité jusqu'à y former un ravin où coule le lit mineur et un autre ravin faisant office d'axe d'écoulement en crue et qui correspond peut-être à un ancien cours du ruisseau.

En l'absence de connaissance de l'aléa pour la crue de référence, l'atlas des zones inondables permet d'identifier, hors conditions d'influences anthropiques (digues, remblais, etc...) :

- des zones où le phénomène d'inondation est potentiellement de forte intensité ;
- des zones intermédiaires (lit majeur) où l'intensité des phénomènes est variable selon les secteurs et où une étude plus précise est nécessaire pour compléter l'information de l'AZI ;
- des zones où le phénomène d'inondation est potentiellement de faible intensité.

La commune de Saint Didier doit prendre en compte les considérations liées aux zones intermédiaires.

Dans ces zones, les phénomènes d'inondations sont variables : ils peuvent présenter des dynamiques fortes à faibles selon les secteurs. Ainsi, hormis le caractère potentiellement inondable de ces zones, l'atlas des zones inondables n'apporte pas une information suffisamment précise pour permettre de donner des recommandations adaptées de prise en compte dans les décisions d'urbanisme.

L'implantation d'établissements sensibles ou de bâtiments utiles à la gestion de crise (pompiers, secours, ordre public...) doit cependant être recherchée en dehors de ces zones. Le cas échéant, dans les zones définies comme zones d'expansion de crues à préserver, le principe est l'interdiction de toute nouvelle construction.

Une étude plus précise de type analyse hydrogéomorphologique à une échelle plus fine, de recherche d'événements historiques, de type modélisation hydraulique, une meilleure connaissance topographique ou le dire d'expert est nécessaire pour permettre de se prononcer sur le niveau de risque potentiel de telle ou telle zone du lit majeur.

Cependant au titre de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme sont retenues les prescriptions suivantes :

En zone A et N soumises au risque inondation du Barbara : est interdite toute nouvelle construction. Sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil, ni la vulnérabilité globale des personnes et des biens, l'aménagement, la surélévation et l'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

D'autre part, les prescriptions à respecter pour tout projet seront similaires à celles des zones U et AU du PLU.

### En zone U et AU du PLU soumises au risque inondation du Barbara:

Les constructions nouvelles sont interdites, sauf au sein de l'enveloppe déjà urbanisée où pourront être admis:

- les habitations, commerces et services de proximité accueillant un nombre limité de personnes seront admis, à l'exclusion de ceux destinés à l'accueil de personnes vulnérables (crèches, écoles, maisons de retraite ... ) ;
- les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des ERP existants sous réserve d'être implantées en continuité du bâti existant et de ne pas augmenter leur vulnérabilité: aucune augmentation de leur capacité d'accueil, pas de passage en catégorie supérieure, pas de création de locaux à sommeil ;
- les planchers habitables devront se situer à une cote de référence de 1,20 m par rapport au terrain naturel (au lieu de 70 cm). Les garages et abris de surface limitée pourront être édifiés sous la cote de référence.

Tout projet de constructions ou d'extensions réhabilitation devra respecter les éléments suivants:

- ne pas créer ou aménager de sous-sols
- surélever convenablement les planchers habitables destinés à supporter les personnes et les biens sensibles (par exemple à plus de 0,70 mètres par rapport au terrain naturel (0,5m + 0,2m de plancher))
- mettre en place un vide sanitaire, un système d'obturation en période de crue, un circuit d'alimentation électrique adapté, et toute mesure adaptée de réduction de la vulnérabilité des constructions
- assurer une desserte des constructions destinées à un rassemblement des personnes accessible aux véhicules de secours en cas de crue
- surélever convenablement l'implantation des produits polluants ou dangereux (par exemple à plus de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel)
- empêcher les matériaux stockés ou les équipements extérieurs d'être emportés en cas de crue
- rendre les clôtures hydrauliquement transparentes

Toute construction est interdite dans la bande de 10m de zone non aedificandi depuis l'axe d'écoulement du Barbara représentée sur le document graphique, sauf si elle est nécessaire à la réalisation d'aire de refuge et ce dans une limite de 20m<sup>2</sup>.

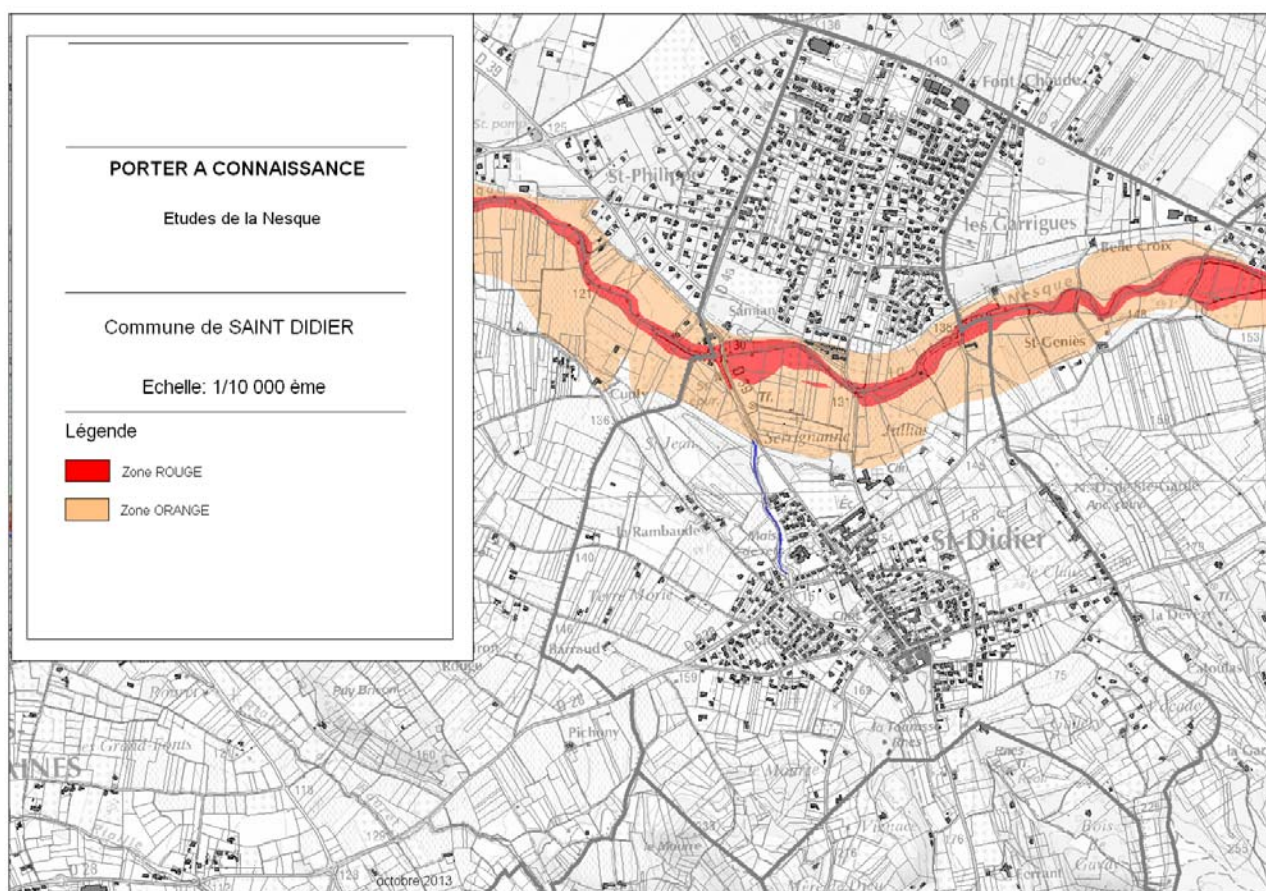
Nota Bene: est interdite toute reconstruction ou aménagement d'une construction détruite par une inondation.

## Le risque inondation lié à la Nesque

La connaissance cartographique de l'aléa inondation par la Nesque résulte de deux études réalisées en 2006 par le bureau d'études SIEE pour le compte du Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Nesque (SIAN). Une première étude hydrogéomorphologique visant à délimiter les différentes structures que la rivière a façonné dans le fond de vallée au cours des siècles complétée par une étude hydraulique permettant de qualifier l'intensité des aléas générés par la crue en fonction des hauteurs d'eau et des vitesses.

Elles déterminent une zone rouge qui inclut des secteurs les plus exposés au risque: lit mineur et moyen ainsi que les zones d'aléas fort et moyen. On rencontre également une zone orange incluant le lit majeur et les zones d'aléa faible sur la partie amont du bassin de la Nesque. Dans l'ensemble de la zone inondable (zone Rouge et Orange), les sous sols dont les parkings en tout ou partie enterrés, les campings, les aires d'accueil des gens du voyage, les bâtiments liés à la gestion de crise et les remblaiements et exhaussements de sol sont interdits.

Les installations de service public (STEP, réseaux, infrastructures ...) peuvent être autorisées, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. Elles ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente. Une bande de sécurité sera rendue inconstructible à l'arrière des digues et remblais. Les principes de prévention du risque d'inondation attachés aux différentes zones identifiées sont les suivants.



### A - La zone rouge

Les constructions nouvelles sont interdites dans les secteurs les plus exposés,

Les constructions existantes

- la surélévation à l'étage des habitations est autorisée sans création de logement,
- l'extension de l'emprise au sol limitée à 20m<sup>2</sup> nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage.
- Peuvent être admis sous les conditions énoncées ci-après:
  - La surélévation à l'étage des constructions à usage d'activité ou de stockage
  - La surélévation à l'étage des établissements recevant du public
  - Le changement de destination des constructions existantes au dessus de la cote de référence qu'est l'étage.

Toutefois, par exception, le changement de destination des constructions existantes pourra être autorisé sous la cote de référence, dans la mesure où il ne vise pas à créer de nouveaux logements ou de locaux à sommeil et que les locaux disposent d'une zone de refuge de structure et de dimension suffisante.

Ces surélévations et changements de destination seront admis sous réserve:

- qu'ils n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil
- qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque, (aires refuges...)

### B -La zone orange

Dans la zone orange, le principe qui prévaut est de ne pas augmenter la population dans un souci de prévention du risque d'inondation et de préservation des champs naturels d'expansion des crues. Pour tous les projets admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés 1m20 au-dessus du terrain naturel (1m + 0,2m de plancher). Toutefois, les garages, ou les abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles sont interdites, sauf dans les cas suivants:

- les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité agricole hors habitations et élevage pourront être autorisés.

Les constructions existantes

- L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation est autorisée sans création de logement.
- Les extensions ou la surélévation des grands établissements recevant du public ne peuvent être admises que s'il n'y a pas d'augmentation sensible de la capacité d'accueil et qu'il y a diminution de la vulnérabilité globale.
- Peuvent être admis sous les conditions énoncées ci-après:
  - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'activité ou de stockage
  - L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des établissements recevant du public
  - Le changement de destination des constructions existantes au dessus de la cote de référence de 1.20 mètres.

Toutefois, par exception, le changement de destination des constructions existantes pourra être autorisé sous la cote de référence, dans la mesure où il ne vise pas à créer de nouveaux logements ou de locaux à sommeil et que les locaux disposent d'une zone de refuge de structure et de dimension suffisante. Ces extensions, surélévation, et changement de destination seront admis sous réserve qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque (aires refuges...).





**PREFET DE VAUCLUSE**

## **Arrêté n °2013049-0002**

**signé par Préfet de Vaucluse  
le 18 Février 2013**

**Prefet de Vaucluse  
04 - DDT (Direction Départementale des Territoires)**

**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 forêts.**





PREFET DE VAUCLUSE

Direction départementale  
des Territoires

Service Eau et Milieux naturels  
Affaire sous-traité : Jean-Marc COURDIER  
Tél. : 04 90 16 21 46  
Téléfax : 04 90 16 21 80  
Courriel : jean-marc.courcier@vaucluse.gouv.fr

### ARRÊTÉ

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 forêts

LE PRÉFET DE VAUCLUSE  
CHEVALIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

VU l'ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 relative à la partie législative du Code Forestier ;

VU les articles L.131-10 à L.131-14, L.134-6 à L.134-9, L.134-14 à L.134-16, L.135-1, L.135-2, L.161-1, L.161-4, L.163-5 du Code Forestier ;

VU les articles R.131-13, R.131-14, R.134-4 à R.134-6 et R.163-3 du Code Forestier ;

VU les articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme ;

VU les articles L.2211-1 à L.2216-3 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le décret n° 2012-836 du 29 juin 2012 relatif à la partie réglementaire du Code Forestier ;

VU l'arrêté préfectoral n° SI2007-03-13-0060-DDAF du 13 mars 2007 modifié par l'arrêté préfectoral n° SI2007-09-11-0070-DDAF du 11 septembre 2007 relatif au débroussaillage légal autour des habitations ;

VU l'arrêté préfectoral du 12 novembre 1979 portant autorisation de coupe en Espace Boisé Classé ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2012363-008 du 28 décembre 2012 relatif à la détermination des massifs forestiers de Vaucluse particulièrement exposés aux risques d'incendie ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2013030-0006 du 30 janvier 2013 réglementant l'emploi du feu ;

VU la circulaire n°90-56 du 12 juillet 1990 relative au débroussaillage en site classé ;

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie de forêts, landes, garrigues et maquis en date du 13 décembre 2012 ;

Considérant que la zone boisée de l'étage montagnard (peuplements situés à plus de 1000 m d'altitude) offre un niveau de risque « feu de forêt » peu élevé lié à la végétation qui la compose et aux conditions climatiques qu'elle rencontre ;

Sur proposition du directeur départemental des Territoires,

## ARRETE

### ARTICLE 1<sup>er</sup> :

Tous les bois, forêts et terrains assimilés tels que plantations, reboisements, landes, garrigues et maquis du département, déterminés dans l'arrêté préfectoral n° 2012363-0008 du 28 décembre 2012, sont classés en zone exposée aux incendies conformément à l'article L.133-1 du Code Forestier.

### ARTICLE 2 :

Conformément à l'article L.131-10, on entend par débroussaillage les 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. Le représentant de l'État dans le département arrête les modalités de mise en œuvre du débroussaillage selon la nature des risques.

### ARTICLE 3 :

L'obligation de débroussailler et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 m des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

**1°) Sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toutes natures.**

Le maire peut porter l'obligation de débroussailler de 50 à 100 mètres.

**2°) Sur la totalité des terrains situés dans les zones urbaines** délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

**3°) Sur la totalité des terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concerté, à un lotissement, à une association foncière urbaine régies par les articles L.311-1, L.322-2 et L.442-1 du code de l'urbanisme.**

**4°) Sur la totalité des terrains servant d'assiette aux terrains de camping, de stationnement de caravanes et de parcs résidentiels mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et L.444-1 du code de l'urbanisme.**

ARTICLE 4 : Prescriptions générales s'appliquant aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> alinéas de l'article 3

A l'exception des végétaux vivants dont le maintien permet de respecter les dispositions définies dans le présent article, les opérations de débroussaillage sont constituées de :

- la destruction de la végétation arbustive au ras du sol,
- l'élagage des arbres conservés jusqu'à une hauteur minimale de 2 mètres,
- l'enlèvement des bois morts, dépérissants ou dominés sans avenir,
- l'enlèvement des arbres, des haies végétales, des branches d'arbres, des arbustes situés à moins de 3 mètres d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparente,
- la suppression de toutes branches situées à une distance inférieure à 2 m en tout point du toit,
- l'enlèvement de toute végétation intermédiaire entre le sol et la cime des arbres pour éviter toute superposition de strates,
- dans le cas où des îlots arbustifs sont conservés, la distance séparant deux îlots ou le houppier de l'arbre le plus proche ne peut être inférieure à 2 mètres,
- l'enlèvement des arbres en densité excessive de façon à ce que chaque houppier soit distant d'au moins 2 mètres des houppiers voisins à l'exception des arbres d'une hauteur supérieure à 15m dont l'élagage dépasse 4m et sous lesquels aucune végétation intermédiaire n'est présente entre le sol et le houppier.

Les résanants doivent être évacués, broyés ou incinérés dans le strict respect des réglementations en vigueur et plus particulièrement de l'arrêté préfectoral n° 2013030-0006 du 30 janvier 2013 réglementant l'emploi du feu. Les résidus issus du broyage devront être évacués dans un périmètre de 10m autour de l'habitation.

Les parties mortes des végétaux maintenus (branche sèche, tige sèche d'une cèpe, ...) doivent être éliminées au même titre que les végétaux morts.

Afin de garantir la meilleure sécurité du dispositif pendant la période estivale, les travaux nécessaires au respect de l'obligation de débroussailler doivent être réalisés avant le 31 mai.

Par ailleurs les îlots de végétation arborée d'une surface de 50m<sup>2</sup> maximum séparés de 5m les uns des autres pourront être conservés à plus de 30m de la construction ou l'installation mentionnée au premier alinéa de l'article 3.

ARTICLE 5 : Prescriptions particulières s'appliquant aux terrains de camping, de stationnement de caravanes et de parc résidentiel mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et L.444-1 du code de l'urbanisme (4<sup>ème</sup> de l'article 3 du présent arrêté)

1°) A l'intérieur de la zone de camping, de stationnement ou d'hébergement :

Les prescriptions définies dans l'article 4 sont applicables.

2°) Sur un rayon de 50m à l'extérieur de la zone de camping, de stationnement ou d'hébergement :

Les opérations de débroussaillage sont constituées de :

- la destruction de la végétation arbustive au ras du sol,
- l'élagage des arbres conservés jusqu'à une hauteur minimale de 2 mètres,
- l'enlèvement des bois morts, dépérissants ou dominés sans avenir,
- l'enlèvement des arbres en densité excessive de façon à ce que chaque houppier soit distant d'au moins 3 mètres des houppiers voisins,



- l'enlèvement de toute végétation intermédiaire entre le sol et le houppier des arbres pour éviter toute superposition de strates.

#### ARTICLE 6 : Déclaration de coupe en Espace Boisé Classé

Sont autorisées, en application des articles L.130-1, alinéa 8 et R.130-1, alinéa 6 du code de l'urbanisme, et à ce titre dispensées de la déclaration préalable prévues par les articles L.130-1, alinéa 5 et R.130-1, alinéa 1 du même code, la coupe et l'abattage d'arbres dans le cadre des obligations énumérées à l'article L.134-6 du code forestier.

ARTICLE 7 : Prescriptions particulières aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature

La voie d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature doit présenter un volume libre de tout obstacle d'une hauteur et d'une largeur minimale de 3,50m complétée par un débroussaillage de 3 mètres de part et d'autre de la voie et d'un élagage des arbres conservés sur une hauteur de 2 mètres, afin de faciliter le libre accès des engins de secours.

ARTICLE 8 : Prescriptions particulières aux abords des voies privées donnant accès aux terrains de camping, de stationnement de caravanes, de parc résidentiel et des établissements recevant du public

La voie d'accès aux terrains de camping, de stationnement de caravanes, de parc résidentiel et d'établissement recevant du public doit présenter un volume libre de tout obstacle d'une hauteur et d'une largeur minimale de 3,50m complétée par un débroussaillage de 10 mètres de part et d'autre de la voie et d'un élagage des arbres conservés sur une hauteur de 2 mètres, afin de faciliter le libre accès des engins de secours.

ARTICLE 9 : Responsabilité des travaux

Conformément à l'article L.134-8 du Code Forestier, les travaux de débroussaillage sont à la charge :

- 1°) dans les cas mentionnés aux 1° de l'article 3 aux propriétaires des constructions, chantiers et installations de toute nature pour la protection desquels la servitude est établie,
- 2°) dans les cas mentionnés aux 2°, 3° et 4° de l'article 3 au propriétaire du terrain.

ARTICLE 10 : Prescriptions particulières à l'étage montagnard (zone supérieure à 1000m d'altitude)

Les travaux de débroussaillage prescrits sont :

- la suppression des pins d'une hauteur inférieure à 5m et situés dans un rayon de 10m autour de l'habitation et de l'élagage des arbres conservés sur une hauteur de 2m,
- la suppression des pins d'une hauteur inférieure à 5m et situés sur une profondeur de 2,50m de part et d'autre des voies privées y donnant accès et de l'élagage des arbres conservés sur une hauteur de 2m,
- la suppression de toutes branches situées à une distance inférieure de 2m en tous points du toit,
- la réalisation d'un débroussaillage alvéolaire à l'intérieur de la zone concernée isolant les houquets de végétation les uns des autres,
- le maintien des milieux ouverts existants.

Pour la voie d'accès aux constructions, chantiers et installations de toute nature de cette zone, un volume libre de tout obstacle d'une hauteur et d'une largeur minimale de 3,50m doit être réalisé sur la totalité de ces voies afin de permettre le libre accès des engins de secours.

#### ARTICLE 11 : Extension du débroussaillage à un terrain voisin

Conformément à l'article R.131-14 du Code Forestier, lorsque les travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé doivent s'étendre au-delà des limites de la propriété concernée, celui à qui incombe la charge des travaux en application de l'article L.134-8, prend les dispositions suivantes à l'égard du propriétaire et de l'occupant du fonds voisin s'il n'est pas le propriétaire :

- 1<sup>o</sup>) Les informer par tout moyen permettant d'établir date certaine (lettre recommandée avec AR, remise en main propre contre récépissé) des obligations qui s'étendent à ce fonds ;
- 2<sup>o</sup>) Leur demander l'autorisation de pénétrer sur ce fonds aux fins de réaliser ces obligations ;
- 3<sup>o</sup>) Rappeler au propriétaire qu'à défaut d'autorisation donnée dans un délai d'un mois ces obligations sont mises à sa charge.

Lorsque l'autorisation n'a pas été donnée, il en informe le maire.

#### ARTICLE 12 : Cas d'exécution d'office par les autorités publiques

Conformément à l'article L.134-9 du Code Forestier, en cas de non exécution des travaux prévus aux articles 2, 3, 4 et 5, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci.

Les dépenses auxquelles donnent lieu ces travaux sont des dépenses obligatoires pour la commune.

Il est procédé au recouvrement des sommes correspondantes comme en matière de créances de l'État étrangères à l'impôt et au domaine.

En cas de carence du maire dans l'exercice de ses pouvoirs de police définis par les articles L.134-6 , L.134-7 et L.134-9, le représentant de l'État dans le département se substitue au maire de la commune après une mise en demeure restée sans résultat. Le coût des travaux effectués par l'État est mis à la charge de la commune qui procède au recouvrement de cette somme dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

#### ARTICLE 13 : Sanctions

Conformément à l'article L.135-2 et indépendamment des sanctions pénales prévues à l'article L.163-5 du code forestier, en cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler, le maire ou le cas échéant, le représentant de l'État dans le département met en demeure la personne tenue à l'obligation de débroussailler d'exécuter les travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé dans un délai qu'il fixe.

Lorsque cette personne n'a pas procédé aux travaux prescrits par la mise en demeure à l'expiration du délai fixé, le maire saisit l'autorité administrative compétente de l'État, qui peut prononcer une amende dont le montant ne peut excéder 30 euros par mètre carré soumis à l'obligation de débroussaillage.

#### ARTICLE 14 : Publication au Plan Local d'Urbanisme

Conformément à l'article L.134-15, lorsque des terrains sont concernés par une obligation de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé à caractère permanent, résultant des dispositions des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> alinéas de l'article 3, cette obligation est annexée aux plans locaux d'urbanisme ou aux documents d'urbanisme en tenant lieu.

#### ARTICLE 15 : Information du propriétaire en cas de mutation

Conformément à l'article L.134-16, en cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler ou de maintenir en état débroussaillé qui est lié au bien acquis en application de l'article L.134-6 du Code Forestier. De même, à l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

ARTICLE 16 : Abrogation

L'arrêté n° SI2007-03-13-0060-DDAF du 13 mars 2007 modifié par l'arrêté préfectoral n° SI2007-09-11-0070-DDAF du 11 septembre 2007 relatif au débroussaillage légal autour des habitations est abrogé à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

ARTICLE 17 : Publicité et recours

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à partir de sa date de publication au Recueil des Actes Administratifs.


ARTICLE 18 : Exécution

La secrétaire générale de la préfecture, les sous-préfets des arrondissements d'Apt et de Carpentras, le directeur de Cabinet du préfet de Vaucluse, les maires, le directeur départemental des territoires, le commandant du groupement de gendarmerie de Vaucluse, le directeur départemental de la sécurité publique, le directeur de l'agence Bouches-du-Rhône-Vaucluse de l'office national des forêts sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture de Vaucluse et affiché dans toutes les communes du département.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
A L'ORIGINAL

Fait à Avignon, le 18 FEV. 2013

Le Préfet,



Yannick BLANCH

## ANNEXE

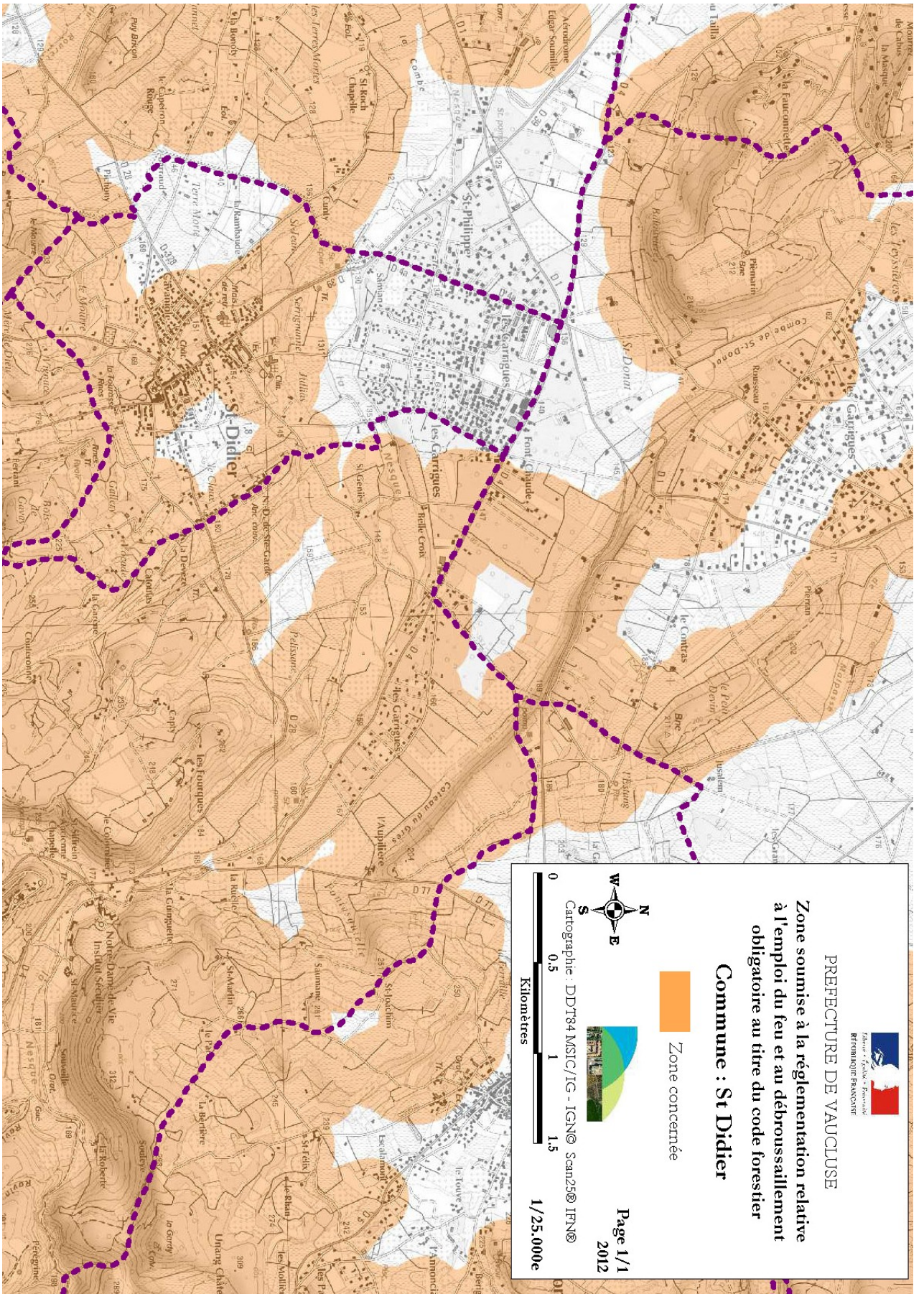
Définitions :

Houppier : Ensemble de branches qui forment la tête et le sommet de la tige d'un arbre.

Arbuste : Végétaux (naturels ou d'ornements) d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.

Ouverture : Porte ou fenêtre







## **ANNEXE 3: RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAINS ET SISMIQUES**

### **Principes pour la prise en compte du risque naturel mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux**

Le Vaucluse fait partie des départements français touchés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, puisque 35 communes sur les 151 que compte le département ont été reconnues en état de catastrophe naturelle pour ce phénomène, pour des périodes comprises entre 1989 et 2008.

La cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux a été réalisée entre 2002 et 2004 par le BRGM sur demande du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement a été réactualisée en 2007.

Son objectif est que chaque commune puisse disposer de documents de référence permettant une information préventive afin de réduire la vulnérabilité des constructions et de diminuer le coût des sinistres par des règles simples n'entraînant pas un surcoût important.

Le présent porter à connaissance énonce à cet effet les mesures de précaution à mettre en oeuvre pour prévenir ce risque naturel par l'identification des terrains qui y sont soumis et par l'application de mesures constructives visant à en réduire les conséquences sur les constructions.

### **LA CARTE D'ALÉA**

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné et dans un laps de temps donné.

Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte.

Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Les zones d'aléa moyen correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes.

Quant aux zones où l'aléa est estimé a priori nul, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent car il peut s'y trouver localement des placages, des lentilles intercalaires, des amas glissés en pied de pente ou des poches d'altération, de nature argileuse, non identifiés sur les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000, mais dont la présence peut suffire à provoquer des désordres ponctuels.

L'échelle de validité de la carte d'aléa étant le 1/50 000, elle ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale. L'objet de cette carte consiste à alerter les maîtres d'ouvrage sur l'existence potentielle de ce risque sur la parcelle d'assiette de leur projet.

Seule une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé permettra de déterminer la nature des terrains des parcelles concernées et d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géotechniques locales.



www.occitanie.fr

le conseil  
départemental  
des Territoires  
Occitans

# RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES 84108 ST-DIDIER

Sources:

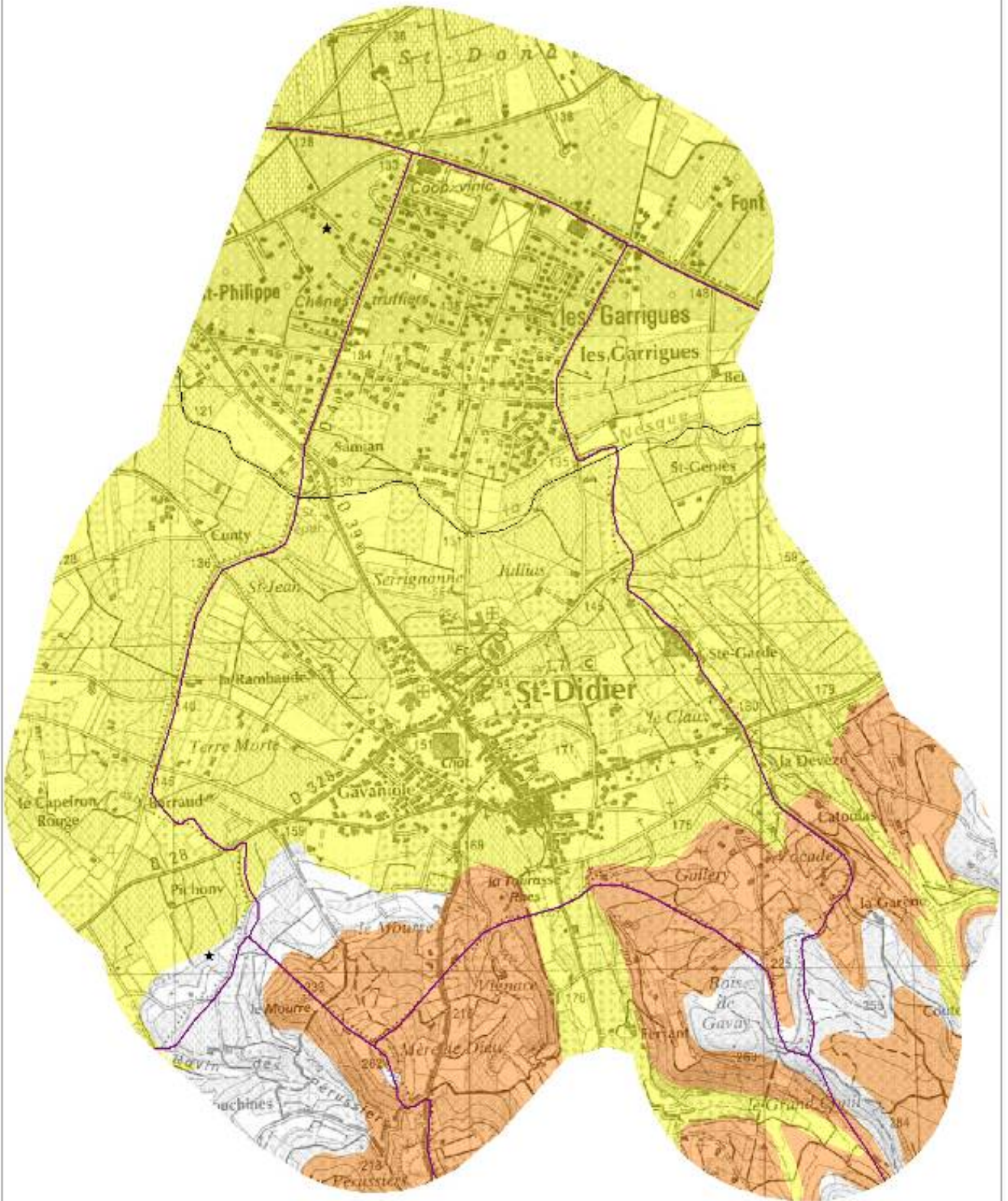


juillet 2007  
D0184 / SURN -  
SDCN

PROFONDITEUR DE LA TABLE

- 0.00 m
- 0.00 m à 0.25 m
- 0.25 m à 0.50 m
- 0.50 m à 1.00 m
- 1.00 m à 2.00 m
- 2.00 m à 5.00 m
- 5.00 m à 10.00 m
- 10.00 m à 20.00 m
- 20.00 m à 50.00 m
- 50.00 m à 100.00 m
- 100.00 m et plus

Niveau de la nappe phréatique  
 Isohypses  
 Routes  
 Cours d'eau  
 Bâti  
 Forêt  
 Marais  
 Zones humides  
 Sites archéologiques  
 Zones protégées



## ANNEXE TECHNIQUE

### Identifier un sol sensible au retrait-gonflement :

Pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure à priori la plus sûre.

L'élaboration du cahier des charges détaillé de cette étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des spécificités du terrain de construction (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la nature du projet envisagé.

A titre indicatif, les objectifs d'une telle étude sont les suivants :

- reconnaissance de la nature géologique et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
- caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement ;
- vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le comportement géotechnique des terrains d'assise ;
- vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son environnement immédiat.

Pour atteindre ces objectifs, les moyens suivants peuvent être mis en oeuvre, étant bien entendu que la liste ci-dessous n'est pas limitative et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :

- analyse du contexte géologique et hydrogéologique local, à partir de l'examen d'éléments facilement accessibles (carte géologique, banque de données du sous-sol, enquête de voisinage, observations de terrain, etc.) ;
- reconnaissance visuelle des terrains de fondation après sondages (à la pelle mécanique ou à la tarière). Dans la mesure du possible et selon les cas, l'étude devra comprendre au moins deux sondages (amont et aval pour les terrains en pente, secteurs susceptibles de présenter des hétérogénéités, etc.), hors emprise de la future construction, si possible jusqu'à trois mètres de profondeur, avec échantillonnage ;
- caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, par l'intermédiaire d'essais d'identification de sol (de préférence valeur de bleu ou à défaut limites d'Atterberg, granulométrie, teneur en eau, éventuellement mesure du retrait linéaire et/ou analyse diffractométrique aux rayons X) ;
- vérification de la capacité portante du sol et de l'adéquation du mode de fondation retenu, si possible après essai mécanique spécifique (pressiomètre), ou à défaut en se basant sur des résultats d'essai obtenus localement sur des terrains de même nature ;
- examen du rôle de la végétation arborée éventuellement présente à proximité de la future construction ou ayant été récemment supprimée par déboisement ;
- analyse des circulations d'eaux, superficielles et souterraines, et de l'adéquation des aménagements prévus (future surface imperméabilisée, pente des talus, systèmes de drainage, fossés, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.).

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le type et la profondeur requise pour les fondations, ainsi que la nature des aménagements extérieurs spécifiques à prévoir.

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

### Dispositions relatives à la construction des bâtiments :

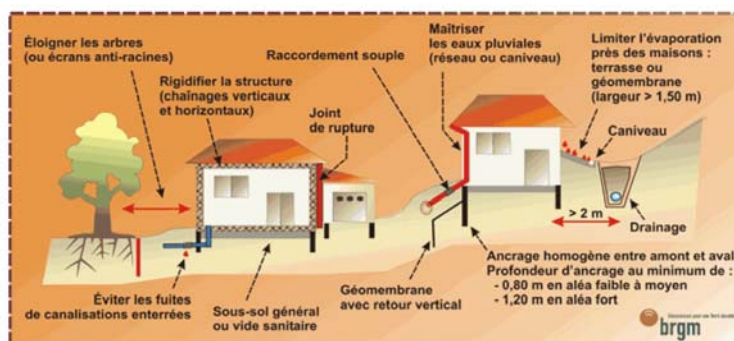
- les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations ;
- les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix ;
- la structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas ;
- deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

### Dispositions relatives à l'environnement immédiat des bâtiments :

Les dispositions suivantes réglementent l'aménagement des abords immédiats des bâtiments. Elles ont pour objectif de limiter les risques de retrait-gonflement par une bonne gestion des eaux superficielles et de la végétation :

- tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité ;
- sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation ;
- en cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.

#### Schéma de synthèse des dispositions préventives :



Informations pour les maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et artisans : des plaquettes élaborées par l'Agence Qualité Construction.  
Exemple de publication : Sécheresse et construction sur sol argileux : réduire les dommages.

[www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com)



## **Principes pour la prise en compte du risque sismique**

Un nouveau zonage sismique des communes françaises entre en vigueur à partir du 1er mai 2011 (Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010). Il s'accompagne d'une évolution réglementaire des règles de construction parasismique. L'arrêté du 22 octobre 2010 définit les nouvelles normes de construction parasismique à appliquer pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal » à compter du 1er mai 2011.

Ce nouveau zonage se fonde principalement sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour) et définit 5 zones de sismicité, allant de 1 (zone d'aléa très faible) à 5 (zone d'aléa fort). La réglementation parasismique s'applique aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones de sismicité 2,3,4 et 5.

### **LA CARTE D'ALÉA**

Le Vaucluse est classé en aléa modéré (zone de sismicité 3) sauf pour 30 communes du sud du département qui sont situées en zone de sismicité moyenne (ou « zone 4 ») :

- le canton de Pertuis ;
- les communes d' Auribeau, Bonnieux, Buoux, Cadenet, Caseneuve, Castellet, Cucuron, Lauris, Lourmarin, Puget, Puyvert, Saignon, Saint- Martin-de-Castillon, Sivergues, Vaugines et Villelaure

Toutes les communes du département sont donc concernées par la nouvelle réglementation parasismique.

### **LA REGLEMENTATION PARASISMIQUE EN VIGUEUR**

Les décrets n°2010-1254 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par l'Arrêté du 22 octobre 2010 précisent cette nouvelle classification et les nouvelles règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal », c'est à dire les bâtiments autres que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Ces règles de construction traduisent la transposition française de l'Eurocode 8. Elles s'appliquent au dimensionnement et à la construction de bâtiments et d'ouvrages de génie civil en zone sismique et fixent des exigences de performance et des critères de conformité.

Afin de permettre l'appropriation des nouvelles exigences de la réglementation parasismique par l'ensemble des professionnels de la construction, la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature a réalisé avec l'appui du CETE Méditerranée une plaquette d'information sur la nouvelle réglementation applicable aux bâtiments à risque normal de l'arrêté du 22 octobre 2010 - ci-jointe.

### **LES ATTESTATIONS REQUISES POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS**

Lors de la demande du permis de construire pour les bâtiments pour lesquels la mission parasismique PS est obligatoire (bâtiments listés dans l'article R111-38 du code de la construction et de l'habitation), une première attestation établie par le contrôleur technique doit être fournie. Elle spécifie que le contrôleur a bien fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte des règles parasismiques au niveau de la conception du bâtiment.

A l'issue de l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage doit fournir une nouvelle attestation stipulant qu'il a tenu compte des avis formulés par le contrôleur technique sur le respect des règles parasismiques. Les maisons individuelles ne sont pas soumises à cette obligation d'attestation.

### **LES CONTRÔLES**

Le respect de la réglementation pour les bâtiments listés dans l'article R 111-38 du code de la construction et de l'habitation est fondé sur le contrôle technique intégré à la réalisation de l'ouvrage et sur les attestations de conformité établies à son achèvement par le maître d'ouvrage tel que spécifié paragraphe III.

Un contrôle est exercé par échantillonnage dans le cadre du Contrôle du Règlement de la Construction déjà diligenté chaque année par les services de l'État (Direction Départementale des Territoires et Centre d'Études Techniques de l'Équipement).

Un processus de contrôle spécifique est mis en place pour les maisons individuelles. Des opérations de contrôle en cours de chantier pourront être mises en œuvre sur des maisons construites en maçonnerie.

**INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

Informations générales : le Plan Séisme, un programme national de prévention du risque sismique.  
[www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr)

Informations pour les maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et artisans : ces plaquettes sont élaborées par l'Agence Qualité Construction.

Exemple de publication : principes parasismiques en maison individuelle.  
[www.qualiteconstruction.com](http://www.qualiteconstruction.com)

## **ANNEXE 4 : ESPACES BOISES CLASSES**

**Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.**

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## ANNEXE 5 : EMBLEMENTS RESERVES

**Référence : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.**

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants : (voir tableau).

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		Transfert de la propriété
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
		Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE		
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	



# ANNEXE 6 : PRECONISATIONS DE LA COMMUNE POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS LES PLU

## PRISE EN COMPTE DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME (PLU)

### SURFACE D'APPORT DES EAUX PLUVIALES < 1 HECTARE (10 000 M2)

Préconisations proposées par la commune de Saint Didier		
FONCIER	TYPE D'HABITAT	PRECONISATIONS
absence (centre ancien)	habitat individuel	raccordement au milieu récepteur sans système d'infiltration/rétention à la parcelle
	collectif	
< 300 m2 (zone d'habitat dense)	habitat individuel	raccordement au milieu récepteur sans système d'infiltration/rétention à la parcelle
	collectif	
300 m2 < foncier < 1000 m2	habitat individuel	traitement à la parcelle (infiltration / rétention) sur la base de 2m3 / 50 m2 imperméabilisés, avant raccordement au milieu récepteur
	lotissement	traitement à la parcelle et/ou collectif (infiltration / rétention) sur la base de 2m3 / 50 m2 imperméabilisés par lot, voirie commune comprise, avant raccordement au milieu récepteur
	collectif	traitement collectif (infiltration / rétention) sur la base de 2m3 / 50 m2 imperméabilisés, stationnement compris, avant raccordement au milieu récepteur
	activités économiques	traitement collectif (infiltration / rétention) sur la base de 2m3 / 50 m2 imperméabilisés, stationnement et voirie compris, avant raccordement au milieu récepteur
1000 m2 < foncier < 10000 m2	habitat individuel	traitement à la parcelle (infiltration/rétention) sur la base de 2m3 / 50 m2 imperméabilisé, avant raccordement au milieu récepteur
	lotissement	traitement collectif (infiltration / rétention) avec dimensionnement des ouvrages hydrauliques sur la base de la pluie journalière vingtennale (Pj20ans) et les méthodes de calcul présentées dans doctrine MISE 84 (méthode des pluies / test de perméabilité / débit de fuite), partie privative et partie commune incluses, avant raccordement au milieu récepteur
	collectif	
	activités économiques	

**Remarques :** L'infiltration seule, l'infiltration/rétention seront, dans la mesure du possible, privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur avec débit de fuite calibré ou non calibré

### SURFACE D'APPORT DES EAUX PLUVIALES > 1 HECTARE (10 000 M2)

RAPPEL DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES		
foncier < ou > 10000 m2	habitat individuel	instruction du dossier par la MISE 84 conformément à la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214.3 du code de l'environnement dit "dossier loi sur l'eau"
	lotissement	
	collectif	
	activités économiques	