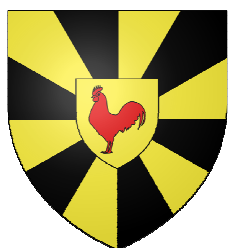


# MALEMORT- DU-COMTAT

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

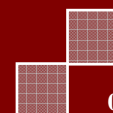


PIECE N° **4**

## Plan Local d'Urbanisme

### *REGLEMENT*

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	HABITAT&DEVELOPPEMENT DE Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission Urbanisme
M. DUBOIS	Assistant d'études Urbanisme



02/11/2017



## **SOMMAIRE**

<b>TITRE I - Dispositions applicables aux zones urbaines :.....</b>	<b>3</b>
CHAPITRE I - Zone <b>UA</b> .....	4
CHAPITRE II - Zone <b>UB</b> .....	10
CHAPITRE III - Zone <b>UC</b> .....	16
CHAPITRE IV - Zone <b>UE</b> .....	23
CHAPITRE V - Zone <b>UP</b> .....	27
CHAPITRE VI - Zone <b>UT</b> .....	30
 <b>TITRE II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser :.....</b>	 <b>34</b>
CHAPITRE VII - Zone <b>1AU</b> .....	35
CHAPITRE VIII- Zone <b>2AU</b> .....	42
 <b>TITRE III - Dispositions applicables aux zones agricoles :.....</b>	 <b>44</b>
CHAPITRE IX - Zone <b>A</b> .....	45
 <b>TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles :.....</b>	 <b>52</b>
CHAPITRE X - Zone <b>N</b> .....	53
 <b>TITRE V - Localisation des bâtiments identifiés au titre de l'article</b> <b>L.151-11 du Code de l'Urbanisme : .....</b>	 <b>60</b>



**- TITRE I -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

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

##### UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés de la zone ;

##### UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Dans le **secteur UAp**, seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation dans les volumes existants.

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

*Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.*



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

### **UA3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

### **UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

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

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

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

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

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

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

#### **4 – AUTRES RESEAUX**

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

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



## 5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

### **UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

### **UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Des implantations différentes seront autorisées lorsque le projet de construction intéresse un îlot à remodeler ou lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.

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. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes.

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

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

### **UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En bordure de voie, 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.

Au delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur les limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 6 mètres à l'égout des toitures.
- Soit à une distance minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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





## **UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation, avec un minimum de 2 mètres.

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

- Aux annexes des habitations principales.

## **UA9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les faitages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA sans excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 11 mètres au faitage mesuré à partir du sol naturel (R+2).

La hauteur sera limitée à celle des immeubles voisins.

Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé.

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

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UA11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

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

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.



### **Forme :**

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

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

Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

### **Matériaux et couleurs :**

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

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

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

### **Clôtures :**

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2 mètres.

L'aspect des clôtures doit s'harmoniser avec celui des clôtures avoisinantes.

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

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

## **UA12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés (un arbre de hautes tiges pour six places de parking).

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





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

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



## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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

##### UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés de la zone ;

##### UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

***Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.***



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

### **UB3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

### **UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

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

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

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

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

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

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

#### **4 – AUTRES RESEAUX**

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

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



## 5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

### **UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

### **UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, 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. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes.

Des implantations différentes seront autorisées lorsque le projet de construction intéresse un îlot à remodeler ou un ensemble de parcelles.

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

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

### **UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait.

Au delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à une distance minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Soit sur les limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3.50 mètres à l'égout des toitures.

Dans cette bande de 4 mètres, comptée à partir des limites séparatives, toute construction sera limitée à 3.50 mètres de hauteur à l'égout des toitures.



**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

**UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation, avec un minimum de 2 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux annexes des habitations principales.

**UB9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux piscines ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toitures et 11 mètres au faitage mesuré à partir du sol naturel (R+2).

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## **UB11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### **Forme :**

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

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

Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

### **Matériaux et couleurs :**

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

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

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

### **Clôtures :**

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2 mètres.

L'aspect des clôtures doit s'harmoniser avec celui des clôtures avoisinantes.

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

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





## **UB12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 30% minimum du terrain d'assiette du projet. Cette règle ne s'applique pas aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés (un arbre de hautes tiges pour six places de parking).

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

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

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



## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

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

##### UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés de la zone ;

##### UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

*Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.*



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

### **UC3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

La création de voies, publiques ou privées, est soumise aux conditions minima suivantes :

- pour les voies destinées à desservir une ou deux habitations :
  - o largeur minimale de chaussée : 4 m.
- pour les voies destinées à desservir plus de deux habitations :
  - o largeur minimale de chaussée : 6 m.
  - o largeur minimale de la plate-forme : 8 m.
- les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

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

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

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

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

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

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.



#### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

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

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

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

#### **UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### **UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées :

- à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales hors agglomération ;
- à 7 mètres minimum de l'axe des routes départementales en agglomération ;
- à 4 mètres minimum de l'axe des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

#### **UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres.



Dans cette bande de 4 mètres, comptée à partir des limites séparatives, toute construction sera limitée à 3.50 mètres de hauteur à l'égout des toitures.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

**UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux annexes des habitations principales.

**UC9 – EMPRISE AU SOL**

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

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux piscines ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UC10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage mesuré à partir du sol naturel (R+1).

Cependant, cette hauteur (R+1) ne devra pas excéder les 2/3 de l'emprise au sol maximale autorisée, le tiers restant ne pouvant excéder 3,50 mètres à l'égout des toitures (R+0).

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## UC11 – ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### Forme :

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

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

Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

### Matériaux et couleurs :

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

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

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

### Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2 mètres.

L'aspect des clôtures doit s'harmoniser avec celui des clôtures avoisinantes.

### Equipements d'intérêt général :

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

## UC12 – STATIONNEMENT

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





a) Véhicules motorisés :

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 60 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.

Bureaux :

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Commerces courants :

- 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Hôtels et restaurants :

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

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 5 logements, prévoir 1 place par logement.

Bureaux :

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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

- soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de place équivalent dont il sera propriétaire ;
- soit que le pétitionnaire justifie l'acquisition de places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte les preuves de cette acquisition ;



- soit que le pétitionnaire justifie l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.

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

### UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 40% minimum du terrain d'assiette du projet. Cette règle ne s'applique pas aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés (un arbre de hautes tiges pour six places de parking).

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

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

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



## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

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

##### UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

##### **UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Seules sont autorisées :**

- Les constructions à usage :
  - Artisanal ;
  - Industriel ;
  - De bureau ;
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLU :
  - Lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
  - Lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité ;
  - Lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la surface de plancher au-delà de 100m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.*

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

##### UE3 – ACCES ET VOIRIE

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



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

La création de voies, publiques ou privées, est soumise aux conditions minima suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée : 6 m.
- Largeur d'emprise : 10 m.

## **UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

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

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

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

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

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **4 – AUTRES RESEAUX**

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

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

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

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

## **UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.



## **UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres minimum de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

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

## **UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

## **UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **UE9 – EMPRISE AU SOL**

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

Les surfaces imperméabilisées ne pourront excéder 70% de la superficie du terrain.

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

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UE10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.



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

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UE11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **Clôtures :**

Les clôtures devront être réalisées soit dans une maçonnerie similaire à celle du bâti principal, soit par des grilles de dessin simple ou par des grillages doublés d'une haie vive (maçonnerie + grille ne pouvant dépasser 2 mètres).

### **UE12 – STATIONNEMENT**

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Pour les bureaux, il faudra prévoir 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'ensemble des voies publiques ou privées à créer supportera des plantations d'alignement d'arbres à grand développement.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés (un arbre de hautes tiges pour six places de parking). Les essences utilisées devront être à grand développement, d'essences compatibles avec la région (sol, climat) : platanes, micocouliers, marronniers, tilleuls, ...

La plantation d'une haie vive devra systématiquement accompagner les clôtures créées par des grilles ou des grillages.





## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

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

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

Tout ce qui ne figure pas à l'article **UP2** est interdit.

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

Dans le secteur **UPm**, seules sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'utilisation du cimetière ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur **UPstep**, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations liées au fonctionnement de la station d'épuration ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

##### **UP3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

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

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



## 2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

## 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

## 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

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

## UP5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

Dans le secteur UPm, les constructions doivent être édifiées à 10 mètres minimum de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dans le secteur UPstep, les constructions doivent être édifiées à 4 mètres minimum de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

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

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

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

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

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



## **UP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **UP9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UP11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

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

## **UP12 – STATIONNEMENT**

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

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

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

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés (un arbre de hautes tiges pour six places de parking).



## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT

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

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

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

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

###### **Seuls sont autorisés :**

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

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

##### **UT3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

##### **UT4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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



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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs, conformément aux règles sanitaires en vigueur.

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

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

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

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

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

## **UT5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres minimum de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

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

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.



**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

**UT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

**UT9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain.

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UT10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage mesuré à partir du sol naturel (R+1).

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UT11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

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

**UT12 – STATIONNEMENT**

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

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





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

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés (un arbre de hautes tiges pour six places de parking).

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

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

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



**- TITRE II -**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**



## CHAPITRE VII

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

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

##### **1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol qui ne seraient pas indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés de la zone ;

##### **1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Les installations classées, à condition :
  - o Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraînent pas de nuisances inacceptables ;
  - o Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - o Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

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

**La zone 1AUb devra s'aménager de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte, tout en veillant à ne pas remettre pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Toute opération d'aménagement d'ensemble devra observer une superficie minimale de 9 000 m<sup>2</sup>.**

**Au sein de chaque opération d'aménagement d'ensemble, 20% minimum du nombre de logements créés sera affecté à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.**

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



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

### **1AU3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### **1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

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

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

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

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

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

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol. A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m<sup>2</sup> imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil



d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage AEP, par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m<sup>2</sup>), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

#### **4 – AUTRES RESEAUX**

Les lignes publiques de téléphone, d'électricité, de fibre optique et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

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

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

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

#### **1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### **1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à 3 mètres minimum de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

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

#### **1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.



**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

**1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

**1AU9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

**1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**1AU11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

**Forme :**

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

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



Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

#### **Matériaux et couleurs :**

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

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

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

#### **Clôtures :**

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2 mètres.

L'aspect des clôtures doit s'harmoniser avec celui des clôtures avoisinantes.

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

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

### **1AU12 – STATIONNEMENT**

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

#### **a) Véhicules motorisés :**

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

##### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 60 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher.

##### **Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **Commerces courants :**

- 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.



Hôtels et restaurants :

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

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 5 logements, prévoir 1 place par logement.

Bureaux :

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

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

- soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de place équivalent dont il sera propriétaire ;
- soit que le pétitionnaire justifie l'acquisition de places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte les preuves de cette acquisition ;
- soit que le pétitionnaire justifie l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.

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

### **1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 40% minimum du terrain d'assiette du projet.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés (un arbre de hautes tiges pour six places de parking).

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





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

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



## CHAPITRE VIII

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

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

##### **2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute nouvelle construction est interdite.

##### **2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

##### **2AU3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementés dans le Plan Local d'Urbanisme.

##### **2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

##### **2AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

##### **2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à 3 mètres minimum de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

##### **2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.



## **2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementés dans le Plan Local d'Urbanisme.



**- TITRE III -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**



## CHAPITRE IX

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

##### **A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Dans le secteur Ap, toute implantation de nouveau siège d'exploitation agricole est interdite.

**Dans les secteurs Af1 et Af2 :**

- toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite ;
- les ICPE à risque d'incendie et d'explosion sont interdites.

##### **A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

###### 1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, ...).
- les locaux destinés à l'agritourisme (gîtes, locaux de vente directe, ...).

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

2- L'extension en contiguïté limitée à 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation à la date d'approbation du PLU, sans création de logement, à condition que la surface de plancher initiale soit de 70 m<sup>2</sup> minimum et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'a pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250m<sup>2</sup>.



**3- Les annexes des constructions à usage d'habitation, sans création de logement,** dès lors qu'elle ne dépasse pas deux unités (hors piscine), chacune ne devant pas dépasser 20 m<sup>2</sup>. Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 70 m<sup>2</sup> plage comprise.

Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

**4- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**En outre, dans les secteurs Af1 et Af2, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes :**

- Pour les constructions à usage d'habitation, peuvent être autorisés l'aménagement, la restauration ou l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de plancher initiale soit de 70m<sup>2</sup> minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
  - o De porter la surface de plancher à plus de 140 m<sup>2</sup>, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> ;
  - o Ou d'augmenter de plus de 20m<sup>2</sup> la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup> ;
  - o Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U, sans pouvoir excéder 250 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Ac, seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité de carrière.

**Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés l'aménagement et le changement de destinations dans les volumes existants, à vocation d'habitation, des bâtiments à la date d'approbation du P.L.U, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.**

*Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.*

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

### **A3 – ACCES ET VOIRIE**

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



Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

**Dans les secteurs Af1 et Af2**, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière. Toutefois, dans le cas où la configuration du terrain ne permettrait pas le respect de cette largeur sur la totalité de la voie, une adaptation ponctuelle par la création des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, pourra être acceptée après validation par le SDIS de leur emplacement ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques adaptées ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15% d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

## **A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment à 35 m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

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

### **2 – ASSAINISSEMENT**

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

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



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

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 m au moins des limites séparatives.

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

### 3 – EAUX PLUVIALES

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

### 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

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

#### **Dans les secteurs Af1 et Af2 :**

- Pour les constructions neuves autorisées, la DECI sera assurée par un poteau incendie situé à moins de 150 mètres, ou par une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> après analyse spécifique du SDIS sur une installation particulière ;
- Pour les réfections et extensions autorisées, la DECI sera assurée par un poteau incendie situé à moins de 150 mètres, ou par une réserve d'eau de 60 m<sup>3</sup> après analyse spécifique du SDIS sur une installation particulière.

### **A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

### **A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 15 mètres de l'axe des voies départementales
- 6 mètres de l'axe de toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique





Le long des rivières et canaux, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

**A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

**A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

**A9 – EMPRISE AU SOL**

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment et ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol à plus de 250 m<sup>2</sup>.

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation (hors piscines), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>. Pour les piscines, elle ne pourra pas excéder 70 m<sup>2</sup> plage comprise.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

**A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage mesuré à partir du sol naturel (R+1).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures.

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.



## **A11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### **Forme :**

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

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

Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

### **Matériaux et couleurs :**

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

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

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

### **Clôtures :**

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2 mètres.

L'aspect des clôtures doit s'harmoniser avec celui des clôtures avoisinantes.

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

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



## **A12 – STATIONNEMENT**

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

## **A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de taille adaptée doit être réalisé autour de tous les dépôts à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.  
Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets et vieux véhicules sont interdits.

### **Dans les secteurs Af1 et Af2 :**

- le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions,
- les parties des arbres (dans leur état adulte) les plus rapprochés devront être distants d'au moins 8 mètres de tout point des constructions,
- la plantation des résineux et de chênes verts est interdite aux abords des constructions.



**- TITRE IV -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**



## CHAPITRE X

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

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

##### **N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **1) Rappel :**

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

###### **2) Sont interdits :**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ;

###### **Dans les secteurs Nf1 et Nf2 :**

- toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite ;
- les ICPE à risque d'incendie et d'explosion sont interdites.

##### **N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

###### 1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- les bâtiments techniques (hangars, remises, caveaux, ...).
- les locaux destinés à l'agritourisme (gîtes, locaux de vente directe, ...).

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.



**2-** L'extension en contiguïté limitée à 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation à la date d'approbation du PLU, sans création de logement, à condition que la surface de plancher initiale soit de 70 m<sup>2</sup> minimum et dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'a pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250m<sup>2</sup>.

**3-** Les annexes des constructions à usage d'habitation, sans création de logement, dès lors qu'elle ne dépasse pas deux unités (hors piscine), chacune ne devant pas dépasser 20 m<sup>2</sup>. Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 70 m<sup>2</sup> plage comprise.

Les extensions et annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

**4-** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**En outre, dans les secteurs Nf1 et Nf2, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes :**

- Pour les constructions à usage d'habitation, peuvent être autorisés l'aménagement, la restauration ou l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de plancher initiale soit de 70m<sup>2</sup> minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
  - o De porter la surface de plancher à plus de 140 m<sup>2</sup>, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> ;
  - o Ou d'augmenter de plus de 20m<sup>2</sup> la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup> ;
  - o Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U, sans pouvoir excéder 250 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Nj**, seules sont autorisées les constructions et installations en lien avec des activités de jardinage telles que les abris et appentis de moins de 20 m<sup>2</sup>, à condition de ne pas être clos de murs.

**Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés l'aménagement et le changement de destinations dans les volumes existants, à vocation d'habitation, des bâtiments à la date d'approbation du P.L.U, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.**

***Pour les terrains concernés par l'enveloppe du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.***



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

### **N3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les accès doivent également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

**Dans les secteurs Nf1 et Nf2, les prescriptions suivantes sont à respecter :**

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière. Toutefois, dans le cas où la configuration du terrain ne permettrait pas le respect de cette largeur sur la totalité de la voie, une adaptation ponctuelle par la création des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, pourra être acceptée après validation par le SDIS de leur emplacement ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques adaptées ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15% d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

### **N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment à 35 m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées.

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



## 2 – ASSAINISSEMENT

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

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

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

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 m au moins des limites séparatives.

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

## 3 – EAUX PLUVIALES

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

## 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

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

**Dans les secteurs Nf1 et Nf2 :**

- Pour les constructions neuves autorisées, la DECI sera assurée par un poteau incendie situé à moins de 150 mètres, ou par une réserve d'eau de 120 m<sup>3</sup> après analyse spécifique du SDIS sur une installation particulière ;
- Pour les réfections et extensions autorisées, la DECI sera assurée par un poteau incendie situé à moins de 150 mètres, ou par une réserve d'eau de 60 m<sup>3</sup> après analyse spécifique du SDIS sur une installation particulière.

## **N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.





## **N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 15 mètres de l'axe des voies départementales
- 6 mètres de l'axe de toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique

Le long des rivières et canaux, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

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

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

## **N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

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

## **N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **N9 – EMPRISE AU SOL**

**Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation**, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment et ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol à plus de 250 m<sup>2</sup>.

**Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation (hors piscines)**, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>. Pour les piscines, elle ne pourra pas excéder 70 m<sup>2</sup> plage comprise.

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

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



## **N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage mesuré à partir du sol naturel (R+1).

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures.

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

## **N11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### **Forme :**

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée

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

Les proportions et les dimensions des ouvertures à réaliser seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

### **Matériaux et couleurs :**

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

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

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

### **Clôtures :**

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes, sans pouvoir excéder 2 mètres.

L'aspect des clôtures doit s'harmoniser avec celui des clôtures avoisinantes.

**Equipements d'intérêt général :**

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

**N12 – STATIONNEMENT**

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

**N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de taille adaptée doit être réalisé autour de tous les dépôts à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

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

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

**Dans les secteurs Nf1 et Nf2 :**

- le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions,
- les parties des arbres (dans leur état adulte) les plus rapprochés devront être distants d'au moins 8 mètres de tout point des constructions,
- la plantation des résineux et de chênes verts est interdite aux abords des constructions.



**- TITRE V -**

**LOCALISATION DES BATIMENTS IDENTIFIES  
AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE  
L'URBANISME**



Une identification du patrimoine bâti agricole remarquable au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme a été effectuée. Ce sont des éléments qui participent à l'identité du territoire et qu'il convient de protéger. On permet ainsi leur restauration et leur changement de destination (transformation en logement) dans les volumes existants, pour des motifs d'ordre culturel, patrimonial et architectural.

L'article L.151-11 précise : « *Dans les zones agricoles ou naturelles (...), le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.* »

Au total, la municipalité a répertorié 2 bâtiments ou groupe de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

#### Identification sur fond cadastral des bâtiments agricoles faisant l'objet d'un changement de destination

Les parties de bâtiments identifiés, en rouge hachuré, sont celles concernées par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

