

Département de Vaucluse
Vaison - Ventoux

PUYMÉRAS



Plan Local d'Urbanisme **IVa_Règlement**



CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Approbation

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	1
<i>Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme.....</i>	<i>1</i>
<i>Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....</i>	<i>1</i>
<i>Article 3 - Division du territoire en zones.....</i>	<i>1</i>
<i>Article 4 – Intégration du PPRi du bassin versant de l'Ouvèze et ses affluents.....</i>	<i>3</i>
<i>Article 5 – Défense extérieure contre l'incendie.....</i>	<i>4</i>
<i>Article 6 – Le risque de retrait-gonflement d'argiles.....</i>	<i>4</i>
<i>Article 7 - Destinations et sous-destinations</i>	<i>5</i>
<i>Article 10 – Stationnement des véhicules.....</i>	<i>7</i>
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
<i>Zone UA.....</i>	<i>10</i>
<i>Zone UC.....</i>	<i>21</i>
<i>Zone Ui.....</i>	<i>31</i>
<i>Zone UL.....</i>	<i>39</i>
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	42
<i>Zone IAU.....</i>	<i>43</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	55
<i>Zone A.....</i>	<i>56</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	74
<i>Zone N.....</i>	<i>75</i>
<i>Lexique national d'urbanisme.....</i>	<i>89</i>
<i>Espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA.....</i>	<i>93</i>



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Puyméras.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du P.L.U.

2.- Les articles du code de l'Urbanisme, notamment ceux rappelés ci-après :

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

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées sur les règlements graphiques par les appellations suivantes :



Les zones urbaines

Elles correspondent aux secteurs en grande partie urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :

- La zone UA, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle correspond au centre historique dense, constitué de bâtiments qui présentent pour la plupart un intérêt architectural et patrimonial.
- La zone UC, à vocation principale d'habitat, qui correspond aux secteurs récents d'habitat essentiellement pavillonnaire,
- La zone Ui, à vocation principale d'activités économiques. On distingue le secteur Ui1, à assainissement non collectif.
- La zone UL, destinée principalement aux équipements collectifs de sports et de loisirs.

Les zones à urbaniser

Les zones IAU / zones à vocation principale d'habitat.

Leurs tailles et / ou leurs situations imposent une urbanisation globale et cohérente. Les constructions y sont autorisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (une par zone, portant sur toute la zone) sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité.

Les zones agricoles dites "zones A"

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. On distingue :

- Les secteurs Ap, particulièrement protégés au regard de leur rôle prépondérant dans la lecture du paysage et de leur qualité agronomique,
- Le secteur Ac, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitées destiné à l'extension du cimetière.
- Les secteurs Af1, soumis à un aléa de feux de forêt très fort,
- Le secteur Af3, soumis à un aléa de feux de forêt moyen.

Les zones naturelles dites "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. On distingue :

- Les secteurs Nf1, soumis à un aléa de feux de forêt très fort.
- Les secteurs Nf3, soumis à un aléa de feux de forêt moyen.

Le plan comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les trames vertes et bleues, comprenant notamment les zones humides.
- Les secteurs soumis aux risques naturels dans lesquels la construction est interdite ou soumise à des prescriptions particulières en vue de se prémunir des risques.



- **Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés au règlement graphique :**

1 : fontaine	11 : croix calvaire
2 : ancienne borne-fontaine type Bayard	12 : croix calvaire
3 : lavoir	13 : croix calvaire
4 : pompe de la grande rue	14 : croix calvaire
5 : grande fontaine	15 : croix calvaire
6 : statue de Notre-Dame-Lauzière	16 : croix calvaire
7 : ancien oratoire de la Grand-Rue	17 : chapelle Saint Georges
9 : croix calvaire	18 : chapelle Saint Flavien
10 : croix calvaire	19 : chapelle Sainte Apollinaire
	20 : chapelle Notre Dame des Anges

- . S'y appliquent les dispositions suivantes :
- Pour tous les ouvrages : la démolition, la modification le prélèvement d'éléments de composition sont interdits (par exemple des pierres, des moulures, des sculptures, des tuiles, des grilles,....).
 - Le cas échéant : l'aspect extérieur des constructions (toitures, enduits extérieurs et/ou pierres apparentes) ne devra pas être modifié ou ne pourra être modifié que pour retrouver un aspect originel. La création, le comblement de percements, la modification des proportions des percements existants sont interdits. les modifications de volumes sont interdites.
 - Le déplacement des éléments ou de parties d'éléments protégés est interdit, sauf à des fins de restauration et sous réserve qu'ils soient remis en place une fois restaurés.

ARTICLE 4 – INTEGRATION DU PPRI DU BASSIN VERSANT DE L'OUVEZE ET SES AFFLUENTS

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents, approuvé le 30/04/2009. Ce P.P.R.I. a défini des règles d'occupation et d'utilisation du sol destinées à prévenir les risques d'inondation. Il a valeur de Servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U.

Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans les règlements graphique et écrit du P.L.U. Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.P.R.I., on se reportera à son règlement, en annexes du P.L.U.



ARTICLE 5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Sur l'ensemble du territoire communal, s'appliquent les dispositions du règlement départemental de DECI approuvé par arrêté préfectoral n°17-135 le 10 janvier 2017 et notamment les dispositions suivantes : pour l'ensemble des zones du PLU, la défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit de 60 m³/h pendant 2 heures répondant aux normes du règlement départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables. A défaut, à titre exceptionnel, la protection peut également être assurée par un point d'eau naturel public de 120 m³ situé à moins de 100 mètres des bâtiments à défendre. Toutefois, en fonction du risque et de la taille du bâtiment, la défense extérieure contre l'incendie pourra être allégée ou renforcée.

ARTICLE 6 – LE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILES

La cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles a été établie pour délimiter les zones sensibles et développer la prévention du risque. Cette cartographie est accessible sur le site internet suivant : www.argiles.fr.

Puyméras est concernée par un aléa globalement moyen. L'aléa moyen recouvre l'intégralité des secteurs urbanisés de la commune. Sur les hauteurs (aux Géants, dans la forêt communale) le risque devient essentiellement faible.

La prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives détaillées sur le site argiles.fr. Leur application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage.



ARTICLE 7 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Définitions du code de l'urbanisme et utilisées dans le règlement

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et de activité service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. »
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destinations	Sous-destinations
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 10 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Zone UA : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Le changement de destination des garages est interdit en zone UA.

ZONE UA	Stationnements des véhicules individuels motorisés	Stationnement sécurisé des vélos
Logement	Non réglementé.	<p>Les logements collectifs et les hôtels devront comprendre un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.</p> <p>Cet espace réservé comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.</p> <p>Normes minimales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, • 1,5 m² par logement pour les logements de trois pièces et plus, • Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 5m².
Hébergement	Non réglementé.	
Hôtel	Non réglementé.	
Bureaux	Non réglementé.	1,5% de la surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit être d'une superficie minimale de 5m ² .
Commerces et activités de service	Non réglementé.	L'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places.
Constructions à usage artisanal	Non réglementé.	L'espace vélo est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélos calculé par rapport à 15 % de l'effectif total des salariés.

Autres zones	Stationnements des véhicules individuels motorisés	Stationnement sécurisé des vélos
Logement	1 place jusqu'à 50 m ² de surface de plancher de logement et au-delà 2 places par logement. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, outre les règles de stationnement définies par logement, il est demandé une place de stationnement en espace commun pour deux logements.	Les logements collectifs devront comprendre un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Normes minimales : <ul style="list-style-type: none"> ➤ 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, ➤ 1,5 m² par logement pour les logements de trois pièces et plus, ➤ Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 5m².
Hébergement	1 place pour 3 logements.	
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà, 0,5 place par chambre.	
Restaurant	1 place pour 20 m ² de surface de plancher de salle de service de restaurant.	1,5% de la surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace de stationnement devra être d'une superficie minimale de 5m ² .
Bureaux	1 place maximum pour 30 m ² de surface de plancher dans les autres zones.	Pour un parc de stationnement des véhicules individuels motorisés dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace de stationnement des vélos sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places. Pour un parc de stationnement des véhicules individuels motorisés dont la capacité est supérieure à 40 places, l'espace de stationnement des vélos sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
Commerces et activités de service	Pour les surfaces de plancher inférieures à 300 m ² : 1 place minimum par tranche de 120 m ² . Pour les surfaces de vente supérieure ou égale à 300 m ² : 1 place minimum par tranche de 80 m ² .	Pour un parc de stationnement des véhicules individuels motorisés dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places. Pour un parc de stationnement des véhicules individuels motorisés dont la capacité est supérieure à 40 places, l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
Constructions à usage artisanal ou industriel	1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher.	L'espace vélo est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos calculé par rapport à 15 % de l'effectif total des salariés.
Constructions à usage d'entrepôt	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher.	Non réglementé.

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.



TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

Rappel du rapport de présentation : la zone UA correspond au village historique et à ses faubourgs denses. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de la délibération n°2012 D 35 du 4 octobre 2012.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de la délibération n°2012 D 36 du 4 octobre 2012.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UA 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Destinations	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole , sauf exceptions définies à l'article UA2.
	Exploitation forestière.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail , sauf exceptions définies à l'article UA2.
	Commerce de gros.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie.
	Entrepôt , sauf exceptions définies à l'article UA2.

- **L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.**
- **Les éoliennes.**
- **Le changement de destination des garages.**
- **Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.**

Article UA 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage artisanal et de commerce de détail compatibles avec l'habitat et qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à des activités de commerce ou de service (intégrées dans le même bâtiment) et sous réserve que la surface de plancher destinée à l'entrepôt soit inférieure ou égale à 100 m².



Article UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination des constructions à usage de commerce ou d'activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle en rez-de-chaussée des bâtiments est interdit (sauf entre ces deux destinations).

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs

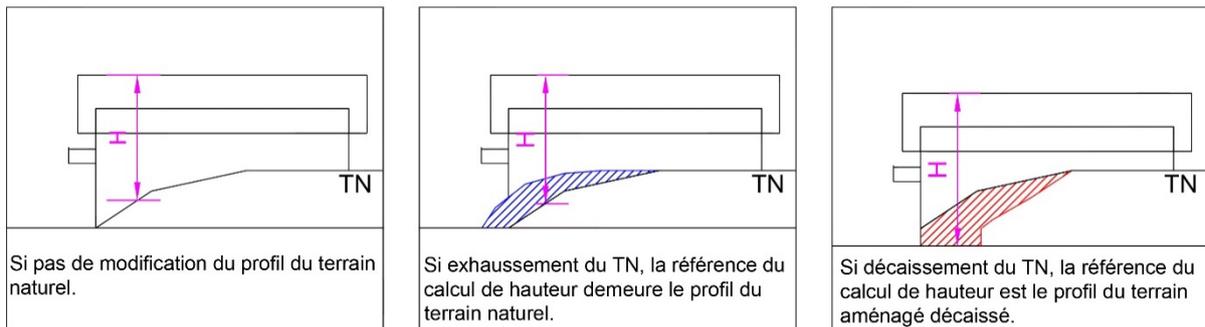
Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

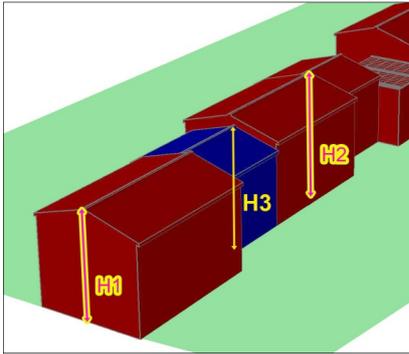
Les ouvrages techniques, cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements techniques d'intérêt collectif ou de services publics.



Règles de hauteur

La hauteur des bâtiments ne devra pas rompre l'harmonie du front de rue qu'il complète ou qu'il prolonge (pas d'effet de créneau prononcé) : la hauteur des constructions ne devra pas être supérieure celle de la construction adjacente la plus haute et ne pas être inférieure de 1,5 m ou plus à la hauteur de la construction adjacente la moins haute. Toutefois, les volumes secondaires du bâtiment principal et des bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal et situés à l'arrière des bâtiments en front de rue pourront présenter une hauteur inférieure. En l'absence de bâtiment adjacent la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 m.



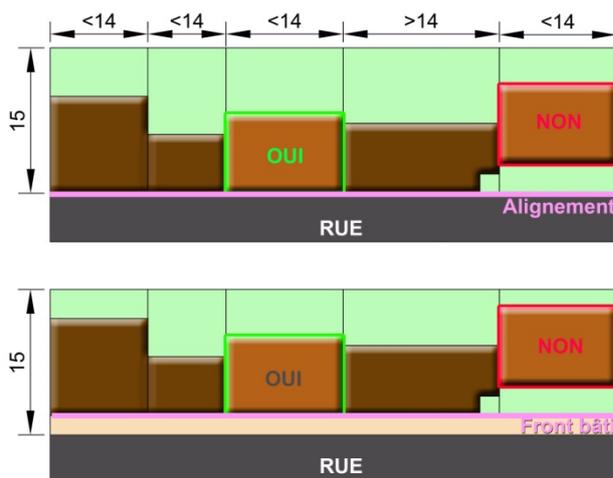
Dans l'exemple ci-contre : H1 est la hauteur de la construction existante adjacente la plus haute et H2 est la hauteur de la construction existante adjacente la moins haute.

$H3 \leq H1$ et $H3 \geq (H2 - 1,5)$. Les hauteurs sont exprimées en mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation

Dans le cas où les terrains jouxtent plusieurs voies emprises publiques, la règle ne s'applique que pour une voie ou emprise publique.

Une façade au moins des bâtiments édifiés dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement doit être implantée à l'alignement ou dans le prolongement du front de rue s'il existe.



Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.

Toutefois :

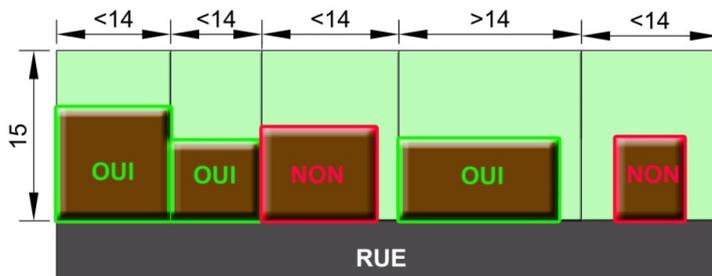
- dans le cas d'un permis d'aménager ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul par rapport aux voies internes à l'opération,
- un bâtiment dont la façade sur rue est supérieure à 14 m peut être édifié pour 5 m au plus en retrait de l'alignement,
- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants et situés en retrait de l'alignement sont autorisés,
- les abris de jardins et annexes détachés du bâtiment principal, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et situés à l'arrière des bâtiments en front de rue pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques,
- les ouvrages de moins de 30 m² d'emprise au sol réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou du front bâti en tenant lieu, tout bâtiment doit être édifié en ordre continu d'une limite latérale à l'autre de son terrain d'assiette.

Toutefois :

- si la règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales. Il doit alors être prolongé (hors emprises des entrées/sorties sur le terrain) par un mur d'une hauteur minimale de 0,60 mètre par rapport au niveau du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir) de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement ou à assurer la continuité du front de rue, si ce front n'est pas implanté à l'alignement,
- les ouvrages de moins de 30 m² d'emprise au sol réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- Les abris de jardins et annexes détachés du bâtiment principal, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et situés à l'arrière des bâtiments en front de rue pourront s'implanter librement.



Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.

Piscines

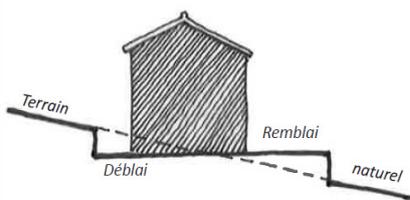
La surface des bassins de piscines est limitée à 35 m².

Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

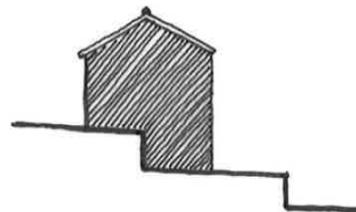
L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets en pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m.



Terrain en pente : équilibrer au mieux déblais et remblais



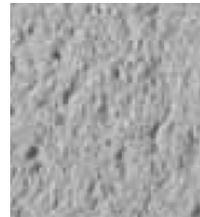
Terrains en terrasses : ancrer la construction dans le respect des terrasses



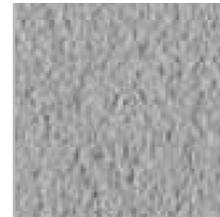
Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Les façades maçonnées seront :

- soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les enduits seront « respirant » (à base chaux hydraulique ou aérienne éteinte, par exemple). Les finitions d'enduits seront gratté, gratté fin, taloché lissé ou taloché épongé.



gratté



gratté fin



taloché lissé



taloché épongé

- soit en pierres apparentes. Les joints seront réalisés avec un léger creux (environ 1 cm) par rapport au nu de la pierre,
- les matériaux autres que la pierre, non traditionnellement employés dans le bâti historique en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

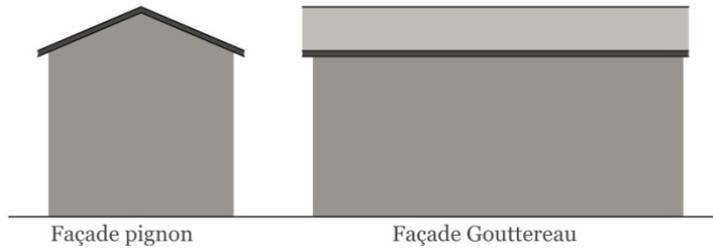
Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal.
- les toits à un pan sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins,
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.
- Les terrasses en tropézienne sont autorisées, sous réserve de conserver trois rangs de tuiles au moins en rebord inférieur de la terrasse.

Couvertures de toitures

- les toitures seront couvertes de tuiles rondes ou de tuiles romanes à grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons terre cuite des maisons anciennes du village.
- les génoises maçonnées en façade gouttereau sont obligatoires.

La pose de panneaux solaires en toiture est interdite.



Exemples de tuiles rondes.

Fenêtres de toit :

- Les fenêtres de toit de type châssis de toiture sont autorisées seulement si elles sont encastrées dans la toiture. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.

Antennes

- Les antennes paraboliques visibles sur rue sont interdites.

Menuiseries extérieures

Sont autorisés le blanc, les couleurs « froides », ou pastels. Certaines couleurs sourdes, tels le rouge marron, le lie-de-vin ou le bordeaux pourront aussi être utilisées. Les caissons de volets roulants seront encastrés.

Balcons, garde-corps et balustres

les garde-corps seront constitués par des éléments de ferronnerie peints et ouvragés d'aspect mat.

Les nez de dalle de terrasses et de balcons seront traités avec soin et avec une modénature appropriée s'apparentant aux caractéristiques du bâtiment.

Les vérandas sont déconseillées. En cas de mise en œuvre, elles seront traitées en métal peint pour l'ossature (pas d'aspect bois, ou d'aspect aluminium brossé). Les vitrages seront translucides pour les parois verticales et les couvertures d'aspect zinc.

Cheminées

Les cheminées devront être de forme large compacte. Elles seront maçonnées.

Clôture

Les clôtures en pierres existantes doivent être conservées sauf implantation en limites d'un bâtiment. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues.

La hauteur des clôtures, lorsqu'elles se situent en bordure de voies et emprises publiques, se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures seront composées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,60 m, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical. Le mur devra être en pierres jointoyées ou enduit sur ses deux faces.
- soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.

Les clôtures pourront être doublées par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- la restauration des murs de clôtures en pierres existants d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée est permise.
- le long des alignements repérés aux règlements graphiques rue Soubeyrane, seules les haies végétales sont autorisées (essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses).

Les dispositifs de «brises vues» en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.



Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).

Eléments techniques divers

- les échangeurs de climatisation ne devront pas être visibles sur rue.



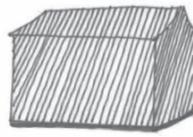
Exemple de traitement pour les échangeurs de climatiseurs.

Restauration de bâtiments existants en pierres

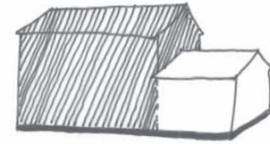
Les interventions devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures anachroniques.

Implantation, volumétrie

Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. En cas d'extensions, l'ordonnance générale devra être respectée et les volumes rajoutés perpendiculaires ou parallèles au bâtiment existant, dans le respect des pentes de toits.

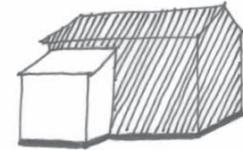
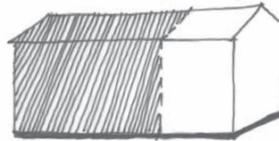


Volume de base



La simplicité des volumes et des toitures doit être aussi recherchée pour les surélévations et les règles suivantes seront privilégiées :

Pas de surélévations importantes et maintien des pentes de toitures originelles (sauf dans le cas où elles ne seraient pas respectueuses des règles de l'art et des réglementations techniques en vigueur).



Quelques exemples à suivre : volume de base plus haut que large et extensions dans son prolongement

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture (cotes d'égout et pentes) doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures interdits (excroissances, jacobines, châssis), à l'exception des fenêtres de toit de type châssis encastrées dans la toiture. Les terrasses en tropéziennes sont autorisées, sous réserve de conserver trois rangs de tuiles au moins en rebord inférieur de la terrasse,

Le matériau de couverture sera à conserver, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

La pose de panneaux solaires en toiture est interdite.

Divers

Les antennes paraboliques visibles sur rue sont interdites. Les échangeurs de climatisation ne devront pas être visibles sur rue.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc.

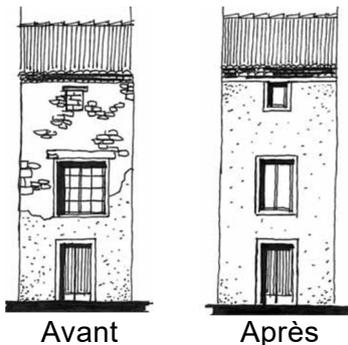
Il s'agira, notamment :

- de respecter le principe de composition de la façade : alignement vertical des percements, alignement des éléments horizontaux (linteaux, bandeaux d'étage, corniches...) ou verticaux (chaînages d'angles, encadrements de baies...),
- d'appliquer à un nouveau percement les caractéristiques des ouvertures existantes (dimensions proches, voire identiques ; mêmes proportions),
- le cas échéant, de rouvrir une fenêtre bouchée, voire à percer une ouverture pour retrouver un équilibre en façade,
- de réduire une grande baie pour retrouver les dimensions d'usage,
- de ne pas modifier un percement existant en créant des trumeaux maçonnés. Mais proposer une menuiserie présentant des dormants pleins qui permettront l'occultation d'une partie du «trou» tout en préservant l'aspect menuisé d'origine,
- de maintenir, retrouver les éléments significatifs : encadrement des baies, bandeaux, chaînages d'angle, soubassements, couronnements (corniches, génoises...), détails d'ornementation,
- d'utiliser des matériaux se rapprochant le plus possible de ceux employés à l'origine et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Tous les éléments traditionnels (garde-corps, barreaudages de baies et d'impostes, balcons, pergolas, ...) seront maintenus, restaurés et repeints (de préférence de couleur sombre). Les éléments de ferronnerie resteront d'aspect mat.

Les balustres en pierres, éléments de garde-corps sont à éviter. On leur préférera les murets pleins chapeautés de pierres en couvertine.

Les matériaux autres que la pierre, non traditionnellement employés dans le bâti historique en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.



Exemple de traitement de façade intégrant les principes déclinés ci-avant.

Les descentes des gouttières devront être métalliques.

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournage de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.



Exemple d'accompagnement végétal des clôtures en zone urbaine dense.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Système traçant à éviter



Système mixte, toléré



Système pivotant à privilégier

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

Article UA 7 - Stationnement

Voir article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Équipement et réseaux

Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie est soumise à l'accord du gestionnaire de la voie.



Article UA 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

➤ **Eaux pluviales :**

- Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des constructions. Les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés pourront transiter par des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction.

➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des eaux de piscine ou de spa sur la voie publique est interdit.

Tout raccordement doit faire l'objet d'un accord préalable de la commune.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.



ZONE UC

Rappel du rapport de présentation : la zone UC correspond aux secteurs récents d'habitat essentiellement pavillonnaire. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat. La zone UC est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

Une partie de la zone UC est soumise à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Intégration des risques

Une partie de la zone UC se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.I du bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents. Ce P.P.R.I. a valeur de Servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone UC. Il est rappelé que le P.P.R.I. est annexé au P.L.U. On s'y rapportera pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations.

Par ailleurs, l'Atlas des Zones Inondables a établi des zones de ruissellement. Pour les parties de zones situées en-dehors de l'enveloppe du PPRi, des dispositions particulières relatives à la prise en compte du risque de ruissellement ont été établies.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de la délibération n°2012 D 35 du 4 octobre 2012.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de la délibération n°2012 D 36 du 4 octobre 2012.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UC 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.



Destinations	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, sauf exception définie à l'article UC2.
	Exploitation forestière.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.
	Restauration.
	Commerce de gros.
	Hôtels.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie.
	Entrepôt.
	Centre de congrès

Article UC 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :
- Les constructions à usage agricole, sous réserve qu'elles soient situées à moins de 50 m du terrain d'assiette d'une construction existante à usage agricole et sous réserve qu'elles ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

Intégration des risques hors PPRi

Dans les zones de ruissellement identifiées par l'atlas des zones inondables : les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UC sont autorisées sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à la hauteur TN + 80 cm minimum.

Article UC 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs

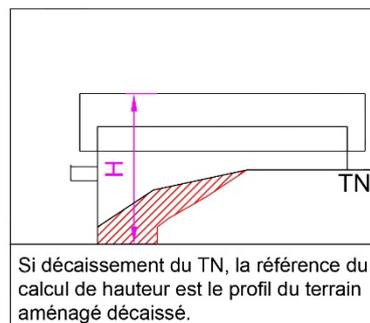
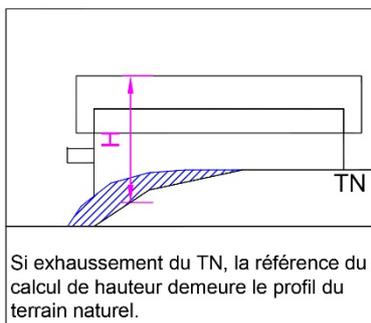
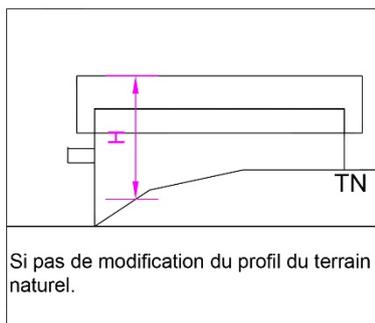
Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

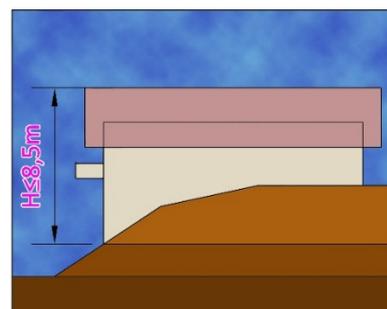
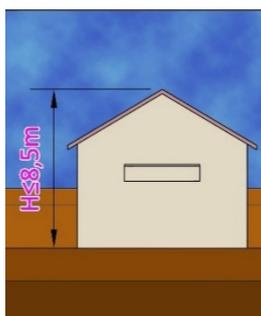


Les ouvrages techniques, cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure. Elle est ramenée à 4 m en limites séparatives.



Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas il est fixé à 0,40.

La surface des bassins de piscines est limitée à 35 m².

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation et aux voies privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- sauf pour les voies piétons / cycles, 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- 3 m des limites des voies privées ouvertes à la circulation.
- **Pour les routes départementales :**

En agglomération :

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
Réseau de désenclavement	R.D.46	15 m
Réseau de désenclavement	R.D.71	10 m



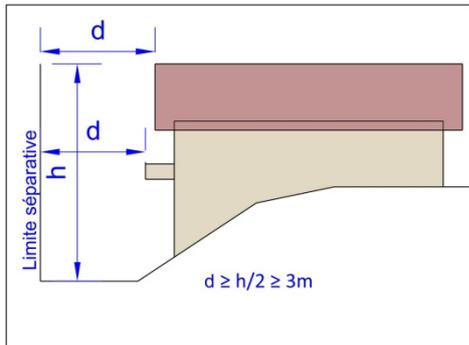
Hors agglomération :

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
Réseau de désenclavement	R.D.46	25 m
Réseau de désenclavement	R.D.71	15 m

Toutefois, pour toute les voies et emprises publiques :

- les ouvrages de moins de 30 m² d'emprise au sol réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- dans le cas d'un permis d'aménager ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l'opération.

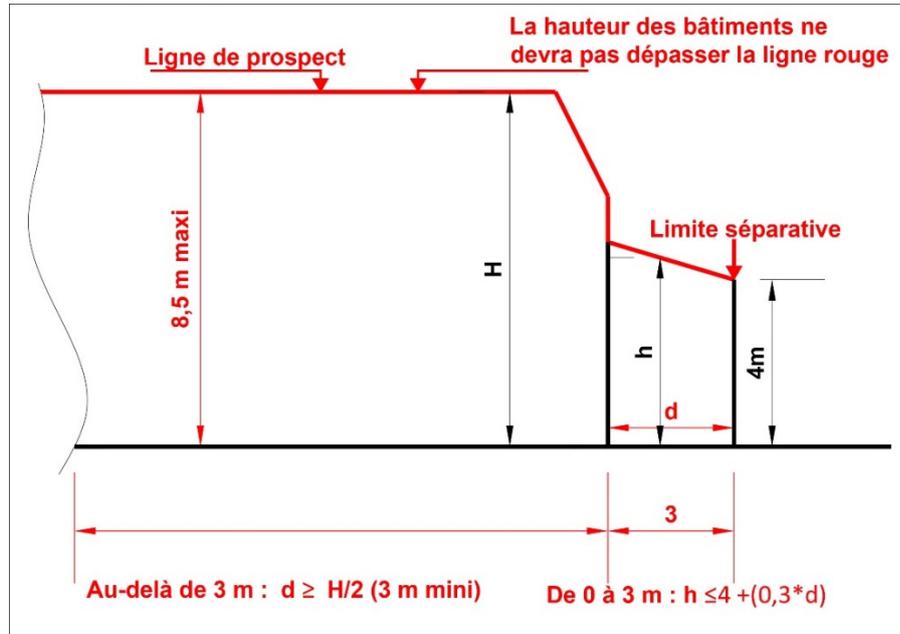
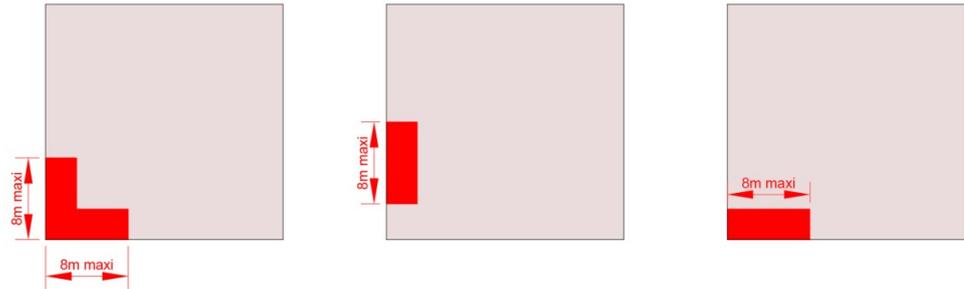
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, **sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après :**

- toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des ruisseaux ou talwegs,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contiguës si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :

Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.



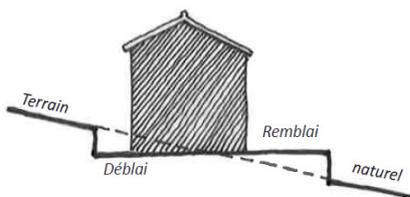
- Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

Article UC 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

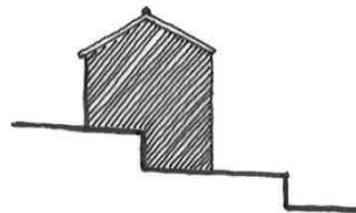
L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets en pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m.



Terrain en pente : équilibrer au mieux déblais et remblais



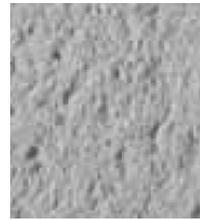
Terrains en terrasses : ancrer la construction dans le respect des terrasses



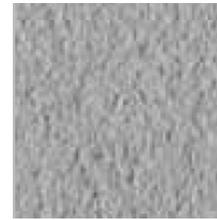
Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).

- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les finitions d'enduits seront gratté, gratté fin, taloché lissé ou taloché épongé.



gratté



gratté fin



taloché lissé



taloché épongé

- soit en pierres apparentes. Les joints seront réalisés avec un léger creux (environ 1 cm) par rapport au nu de la pierre.
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

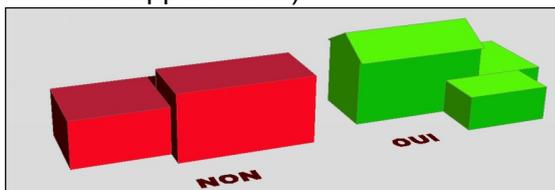


Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal, murs végétalisés...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal,
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...).



Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés.

Clôtures

- La hauteur des clôtures, lorsqu'elles se situent en bordure de voies et emprises publiques, se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.
- **En bordure des voies et emprises publiques et sur les limites séparatives qui jouxtent une voie ouverte à la circulation** : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,6 m maximum.
- **Sur les limites séparatives, lorsque la limite séparative ne jouxte pas une voie ouverte à la circulation**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées :
 - soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.
 - soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.Les clôtures pourront être doublées par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses.

Pour toutes les clôtures, en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces.

Toutefois :

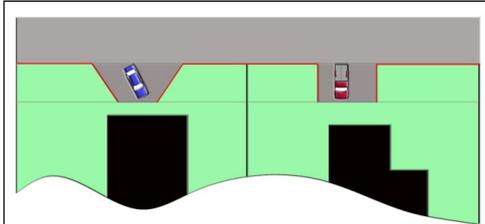
- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- La restauration des murs de clôtures en pierres existants d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée est permise.

Les dispositifs de «brises vues» en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.





Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Climatisation

- les faces des caissons de climatisation ne devront pas être visibles depuis les espaces publics adjacents aux terrains des constructions. Le cas échéant, les caissons seront masqués par un dispositif à claire voie (y compris des haies végétales) permettant de concilier le fonctionnement de l'appareil et son effacement dans le paysage.

Intégration environnementale :

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances, bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées pour les toits plats (gazon, plantations...),
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...)

sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Article UC 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

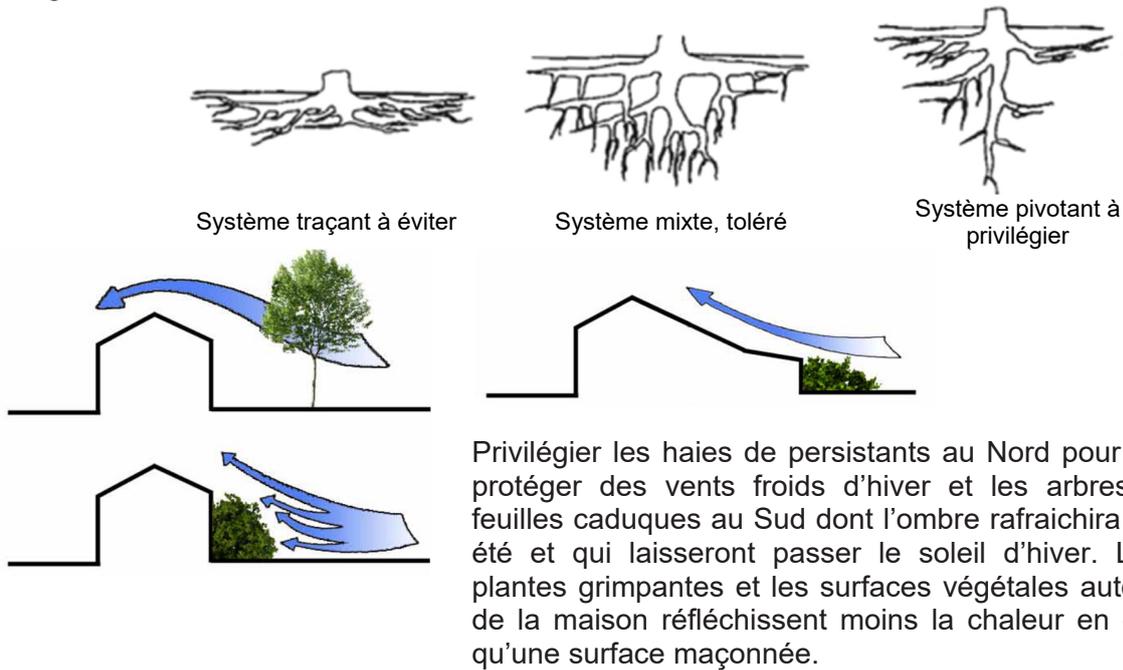
Les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, masquer les stockages.

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

30% au moins du terrain d'assiette d'un logement individuel devra être maintenu en espace végétalisé.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Article UC 7 - Stationnement

Voir article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Équipement et réseaux

Article UC 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès sur les routes départementales est soumis à l'accord du Conseil Départemental. L'accord du département est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

Article UC 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

➤ **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage, le débit de fuite de ces systèmes de stockage devra être inférieur ou égal à 13 litres par seconde par hectare. La rétention est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé pour les projets supérieurs à 40 m² d'imperméabilisation.

Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement en enrobé. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- Le déversement des eaux de piscine ou de spa sur la voie publique est interdit.
- Tout raccordement doit faire l'objet d'un accord préalable de la commune.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.



ZONE Ui

Rappel du rapport de présentation :

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques destinée principalement à recevoir des bâtiments ou des installations à usage artisanal ou industriel. La zone Ui est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible. On distingue le secteur Ui1, à assainissement non collectif.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de la délibération n°2012 D 35 du 4 octobre 2012.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de la délibération n°2012 D 36 du 4 octobre 2012.

Intégration des risques

Une partie de la zone Ui se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.I du bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents. Ce P.P.R.I. a valeur de Servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone Ui. Il est rappelé que le P.P.R.I. est annexé au P.L.U. On s'y rapportera pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations.

Par ailleurs, l'Atlas des Zones Inondables a établi des zones de ruissellement. Pour les parties de zones situées en-dehors de l'enveloppe du PPRi, des dispositions particulières relatives à la prise en compte du risque de ruissellement ont été établies.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Ui 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Destinations	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole.
	Exploitation forestière.
Habitation	Logement , sauf exception définie à l'article Ui2.
	Hébergement.
Commerce et activité de service	Commerce de détail , sauf exceptions définies à l'article Ui 2.
	Restauration.
	Commerce de gros , sauf exceptions définies à l'article Ui 2.
	Hôtels.
	Autres hébergements touristiques.
	Cinéma.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt , sauf exception définie à l'article Ui2.
	Centre de congrès et d'exposition.



- Les piscines.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes.

Article Ui 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient nécessaires à des activités autorisées dans la zone.
- les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des activités, sous réserve que la surface de plancher du logement soit inférieure ou égale à 50 m², que le logement soit intégré dans le bâtiment à usage d'activités et que l'emprise au sol du logement représente 20 % au plus de l'emprise au sol du bâtiment à usage d'activités,
- le commerce de détails, le commerce de gros sont autorisés, sous réserve qu'ils soient liés à des activités industrielles ou artisanales présentes dans la zone et sous réserve que les surfaces de plancher dédiées au commerce soient intégrées dans le bâtiment à usage d'activités artisanales ou industrielles et qu'elles soient au moins deux fois inférieures à la surface de plancher à usage d'activités artisanales ou industrielles.

Intégration des risques hors PPRi

Dans les zones de ruissellement identifiées par l'atlas des zones inondables : les occupations et utilisations du sol autorisées en zone Ui sont autorisées sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à la hauteur TN + 80 cm minimum.

Article Ui 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ui 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres.



Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas il est fixé à 0,45.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- Sauf pour les voies piétons / cycles, 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- Pour les routes départementales :

En agglomération

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
Réseau de désenclavement	R.D.46	15 m

Hors agglomération

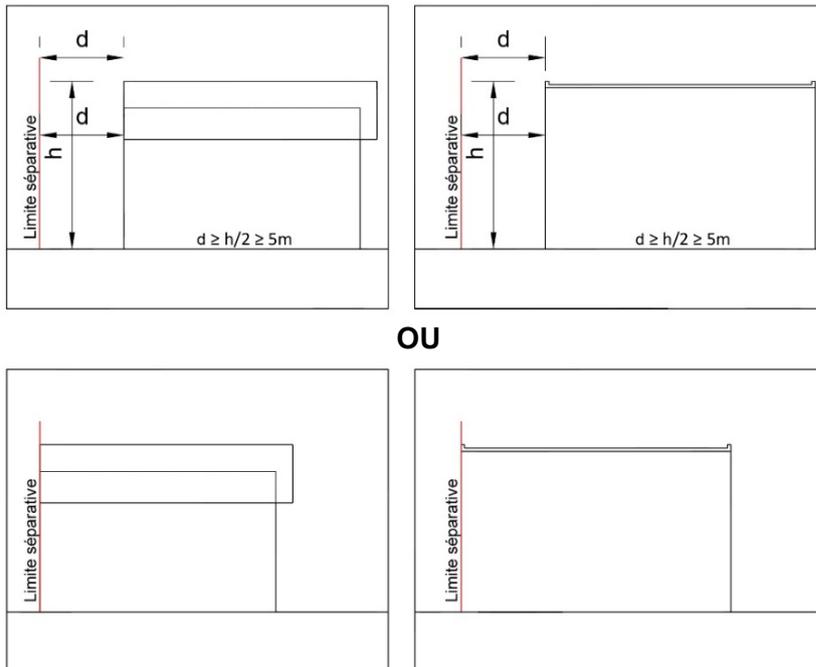
Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
Réseau de désenclavement	R.D.46	25 m
Réseau structurant	R.D.938	35 m

Toutefois, pour toute les voies et emprises publiques :

- les ouvrages de moins de 30 m² d'emprise au sol réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- dans le cas d'un permis d'aménager ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l'opération,
- toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des ruisseaux ou talwegs.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative ne correspond pas à une limite entre zone Ui et zone A ou Ap :



Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite entre zone Ui et zone A ou Ap :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toutefois :

- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des ruisseaux ou talwegs.

Article Ui 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.),
- les façades maçonnées seront soit revêtues d'un enduit, soit en pierres,
- les façades pourront arborer des bardages d'aspect bois ou d'aspect métallique dans des tons froids,
- les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), enduits, bardages bois ou métalliques sont autorisées.
- Les façades pourront aussi être végétalisées.



Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade.

Toitures

- Les toitures seront réalisées avec des matériaux de couleur foncée. La couleur blanche et les matériaux brillants sont interdits.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés.

Enseignes

- Les enseignes commerciales ou publicitaires en façade ne devront pas dépasser l'égout de toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Clôtures

Les clôtures, d'une hauteur de 1,80 mètre au maximum, seront constituées par un grillage noyé dans une haie végétale d'essences locales mélangées.

Stockages

Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement accompagnés architecturalement par un abri (pergola par exemple). Les stockages sont interdits dans la marge de recul des 25 m comptés à partir de l'axe de la R.D.46 ou dans la marge de recul des 35 m comptés à partir de l'axe de la R.D.938.

Aires de stationnement

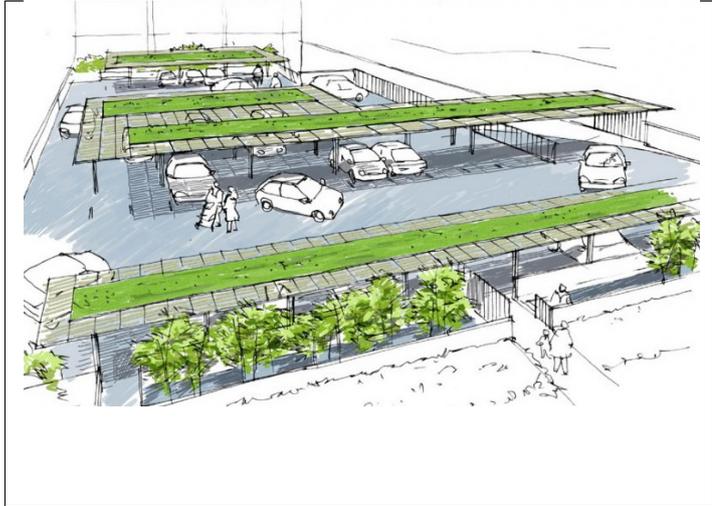
Dans la marge de recul des 15 m comptés à partir de l'axe de la R.D.46 ou dans la marge de recul des 25 m comptés à partir de l'axe de la R.D.938 les aires de stationnement sont autorisées, sous réserve que les places de parking soient accompagnées d'une trame verte (haies et arbres), selon les principes suivants :



Principe de parking accompagné d'une trame verte (haies et arbres).

Les aires de stationnement couvertes détachées du bâtiment principal devront être constituées de constructions de type pergola végétalisée ou couvertes par des matériaux à claire-voie, laissant des percées visuelles. Les panneaux solaires sont autorisés.

Ce type de construction est toutefois interdit dans la marge de recul des 25 m comptés à partir de l'axe de la R.D.46 ou dans la marge de recul des 35 m comptés à partir de l'axe de la R.D.938.



Article Ui 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les plantations de haies et bosquet seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales. Les espaces libres non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil.

Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

Seront privilégiées les essences non allergènes (cf. liste des essences déconseillées en annexe).

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Système traçant à éviter

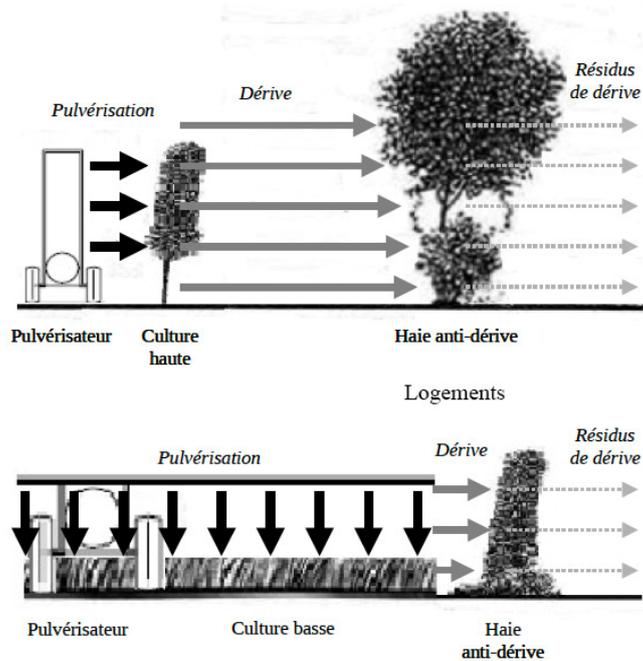


Système mixte, toléré



Système pivotant à privilégier

Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones A ou Ap, devront être plantées des haies anti-dérive établies selon la structure suivante :



Article Ui 7 - Stationnement

Voir article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Équipement et réseaux

Article Ui 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune. Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental de Vaucluse. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

Les aires fonctionnelles des bâtiments et leurs voies de dessertes devront être réalisées de manière à ce que les déplacements, déchargements liés au fonctionnement des occupations et utilisations du sol n'empiètent pas sur l'espace public.



Article Ui 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

➤ **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage, le débit de fuite de ces systèmes de stockage devra être inférieur ou égal à 13 litres par seconde par hectare. La rétention est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé pour les projets supérieurs à 40 m² d'imperméabilisation.

Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement en enrobé. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

➤ **Eaux usées :**

Zone Ui

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Tout raccordement doit faire l'objet d'un accord préalable de la commune.

Secteur Ui1

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.



ZONE UL

Rappel du rapport de présentation : la zone UL est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à destination de sports ou de loisirs.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de la délibération n°2012 D 35 du 4 octobre 2012.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de la délibération n°2012 D 36 du 4 octobre 2012.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UL 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Destinations	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole.
	Exploitation forestière.
Habitation	Logement, sauf exception définies à l'article UL2.
	Hébergement.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.
	Restauration.
	Commerce de gros.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
	Hébergement hôtelier et touristique.
	Cinéma.
	Entrepôt.
	Bureau, sauf exception définies à l'article UL2.
	Centre de congrès et d'exposition.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie.
	Entrepôt.
	Bureau.
	Centre de congrès et d'exposition.

- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes.



Article UL 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UL 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article UL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Article UL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

Article UL 7 - Stationnement

Voir article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Équipement et réseaux

Article UL 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune. Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

Article UL 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

➤ **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage, le débit de fuite de ces systèmes de stockage devra être inférieur ou égal à 13 litres par seconde par hectare. La rétention est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé pour les projets supérieurs à 40 m² d'imperméabilisation.

Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement en enrobé. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Tout raccordement doit faire l'objet d'un accord préalable de la commune.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.



TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONE IAU

Rappel du rapport de présentation : la zone IAU est à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :

- dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone,
- sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

Intégration des risques hors PPRI

L'Atlas des Zones Inondables a établi des zones de ruissellement. Des dispositions particulières relatives à la prise en compte du risque de ruissellement ont été établies.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de la délibération n°2012 D 35 du 4 octobre 2012.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de la délibération n°2012 D 36 du 4 octobre 2012.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article IAU 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Destinations	Sous-destinations interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole.
	Exploitation forestière.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.
	Restauration.
	Commerce de gros.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
	Hébergement hôtelier et touristique.
	Cinéma.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie.
	Entrepôt.
	Centre de congrès et d'exposition
	

- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes soumises à permis de construire.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.



Article IAU 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve, dans les zones IAU identifiées aux règlements graphiques, que le programme de logements comporte un pourcentage minimum de logements aidés parmi les catégories suivantes :

- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).
- PLS (Prêt Locatif Social).
- PLI (Prêt Locatif Intermédiaire).

40 % pour la zone IAU1 et 30 % pour la zone IAU3 telles que dénommées dans les OAP. Dans la zone IAU3, les 30% minimum pourront aussi comporter des logements en accession sociale à la propriété.

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines.

Intégration des risques hors PPRi

Dans les zones de ruissellement identifiées par l'atlas des zones inondables : les occupations et utilisations du sol autorisées en zone IAU sont autorisées sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à la hauteur TN + 80 cm minimum.

Article IAU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article IAU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

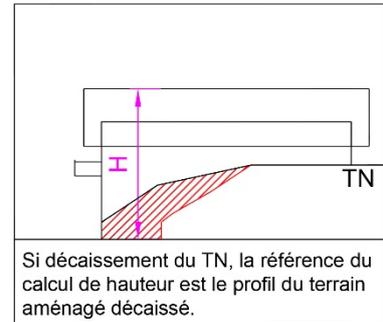
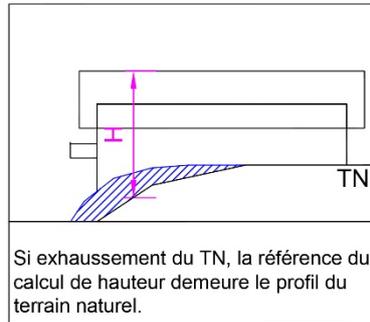
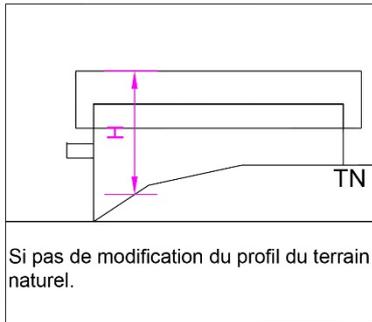
Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

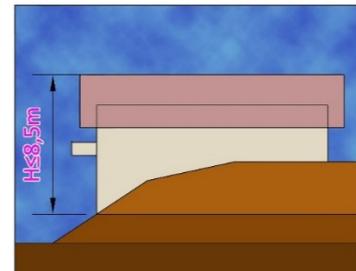
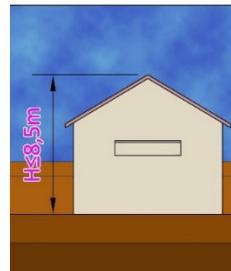
Les ouvrages techniques, cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.





Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.



Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas il est fixé à 0,50.

La surface des bassins de piscines est limitée à 35 m².

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation

Sauf pour les voies piétons / cycles, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales, existantes, à modifier ou à créer,
- 3 m des limites des voies privées ouvertes à la circulation.

➤ **Pour les routes départementales :**

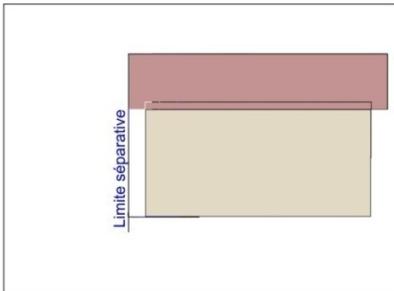
Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
Réseau de désenclavement	R.D.71	15 m



Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :

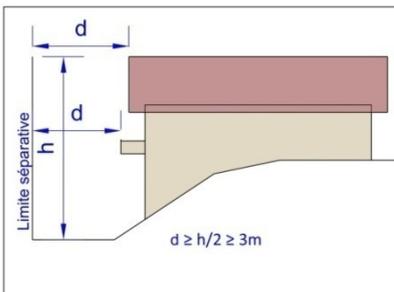
- les ouvrages de moins de 30 m² d'emprise au sol réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- dans le cas d'un permis d'aménager ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l'opération.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative ne correspond pas à une limite entre zone IAU et une autre zone :



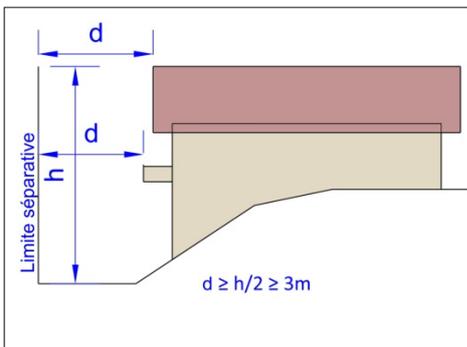
Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

OU



La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite entre zone IAU et une zone A ou Ap :



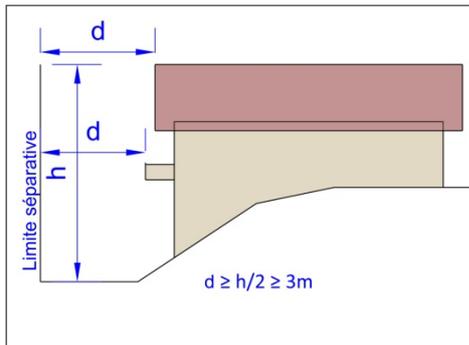
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.



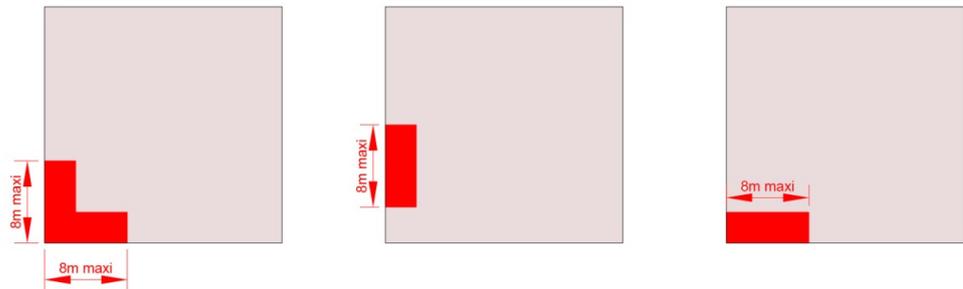
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite entre zone IAU et une autre zone, sauf zone A :

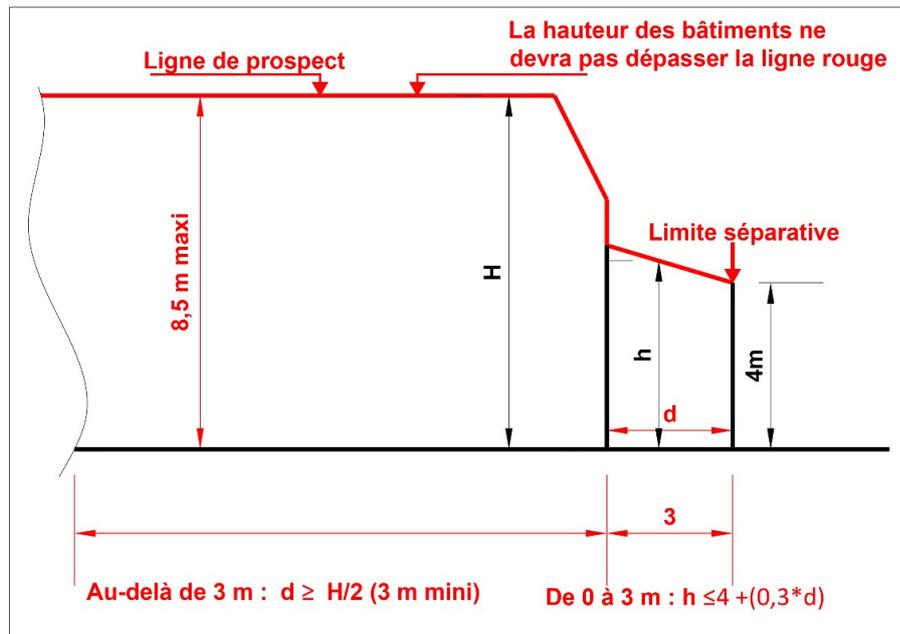


La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, **sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après :**

- toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des ruisseaux ou talwegs,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :

Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.





- Les piscines devront s’implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

Toutefois :

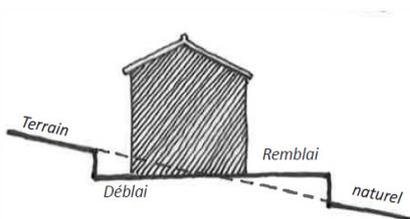
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s’implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Article IAU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

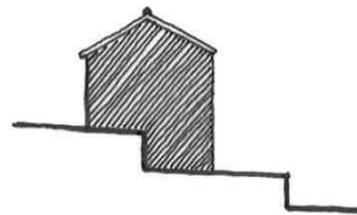
L’aspect extérieur n’est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s’adapter au terrain d’origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets en pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m.



Terrain en pente : équilibrer au mieux déblais et remblais

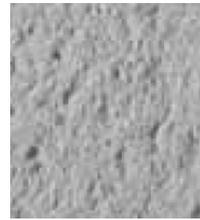


Terrains en terrasses : ancrer la construction dans le respect des terrasses

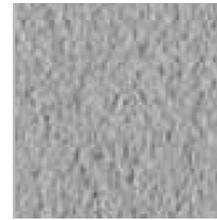
Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).

- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les finitions d'enduits seront gratté, gratté fin, taloché lissé ou taloché épongé.



gratté



gratté fin



taloché lissé



taloché épongé

- soit en pierres apparentes. Les joints seront réalisés avec un léger creux (environ 1 cm) par rapport au nu de la pierre,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

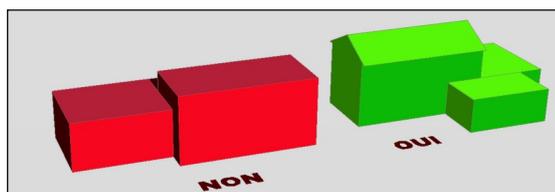


Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal, murs végétalisés...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal,
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...).



Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés.

Clôtures

- La hauteur des clôtures, lorsqu'elles se situent en bordure de voies et emprises publiques, se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.
 - **En bordure des voies et emprises publiques et sur les limites séparatives qui jouxtent une voie ouverte à la circulation** : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,6 m maximum.
- **Sur les limites séparatives, lorsque la limite séparative ne jouxte pas une voie ouverte à la circulation**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées :
 - soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.
 - soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.Les clôtures pourront être doublées par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses.

Pour toutes les clôtures, en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces.

Toutefois :

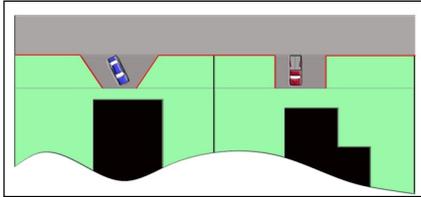
- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- La restauration des murs de clôtures en pierres existants d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée est permise.

Les dispositifs de «brises vues» en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.





Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Climatisation

- les faces des caissons de climatisation ne devront pas être visibles depuis les espaces publics adjacents aux terrains des constructions. Le cas échéant, les caissons seront masqués par un dispositif à claire voie (y compris des haies végétales) permettant de concilier le fonctionnement de l'appareil et son effacement dans le paysage.

Intégration environnementale :

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances, bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées pour les toits plats (gazon, plantations...),
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...)

sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Article IAU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

30% au moins du terrain d'assiette d'un logement individuel devra être maintenu en espace vert enherbé et/ou planté.

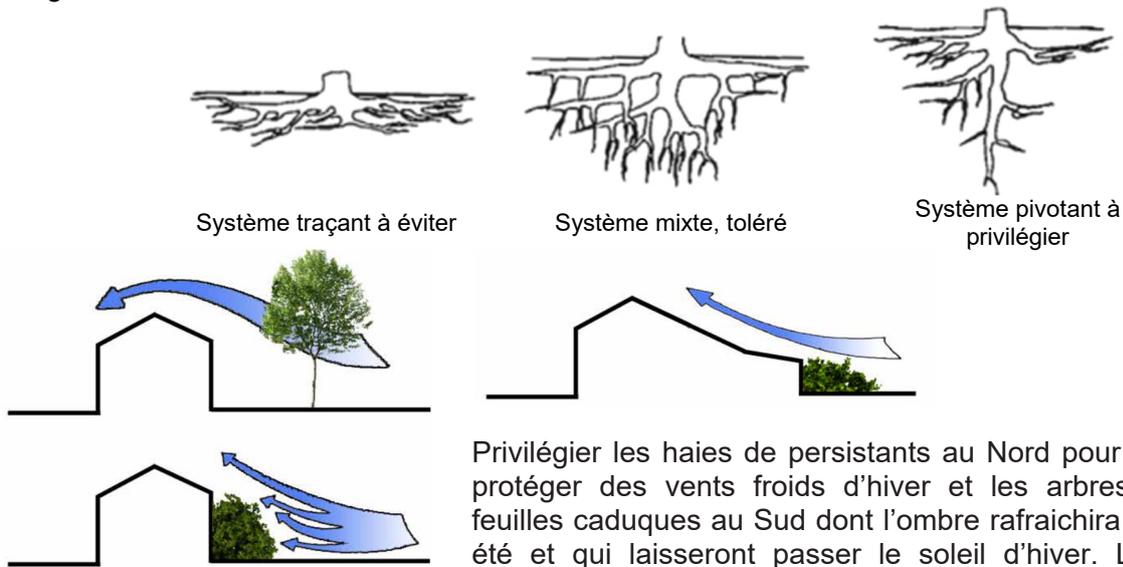
Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages. Un minimum de 10% de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagé en espace commun végétalisé d'un seul tenant.

Les périmètres des parkings en limites de voies publiques, d'emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation devront être accompagnés d'une haie végétale mélangeant des arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

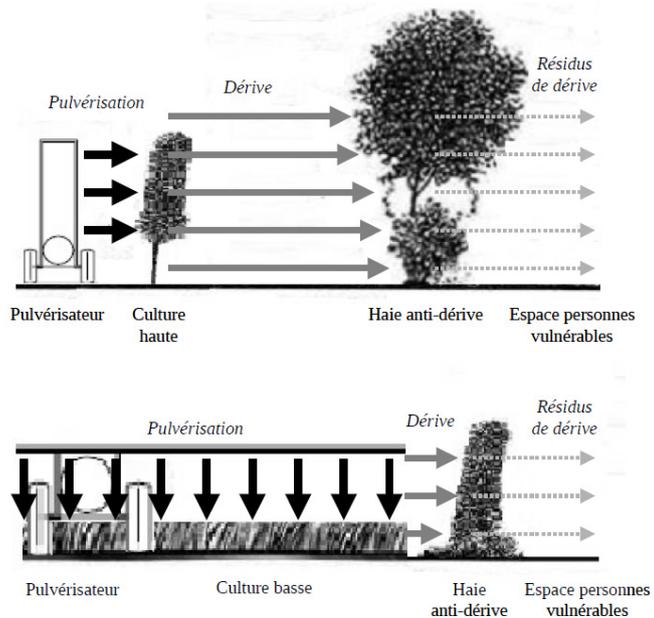
La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Privilégier les haies de persistants au Nord pour se protéger des vents froids d'hiver et les arbres à feuilles caduques au Sud dont l'ombre rafraichira en été et qui laisseront passer le soleil d'hiver. Les plantes grimpantes et les surfaces végétales autour de la maison réfléchissent moins la chaleur en été qu'une surface maçonnée.

Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles, devront être plantées des haies anti-dérive établies selon la structure suivante :



Article IAU 7 - Stationnement

Voir article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Équipement et réseaux

Article IAU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental. L'accord est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

Les modalités d'accès et de desserte des zones IAU devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article IAU 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des terrains d'assiette des bâtiments seront préférentiellement infiltrées sur les terrains d'assiette par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...). Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées des espaces communs (voirie, parkings notamment) et la partie des eaux pluviales non infiltrée sur les terrains d'assiette des bâtiments seront envoyées dans un réseau de type séparatif et interne à la zone vers un ou plusieurs dispositifs de rétention et/ou d'infiltration (bassin, par exemple) suffisamment dimensionné(s) pour ne pas générer de débordement à l'aval de l'exutoire du ou des dispositif(s).

Le débit de fuite des systèmes de stockage devra être inférieur ou égal à 13 litres par seconde par hectare. La rétention est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé pour les projets supérieurs à 40 m² d'imperméabilisation.



Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement imperméables. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- Le déversement des eaux de piscine ou de spa sur la voie publique est interdit.
- Tout raccordement doit faire l'objet d'un accord préalable de la commune.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.



TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A

Rappel du rapport de présentation : les zones agricoles sont dites "zones A". Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. On distingue :

- le secteur Ap, où pour des raisons de protection du paysage et des espaces de pure production agricole, les bâtiments, (y compris à usage agricole) sont interdits sauf exceptions,
- Le secteur Ac, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitées destiné à l'extension du cimetière.
- le secteur Af1, soumis à un aléa très fort de feux de forêt,
- le secteur Af3, soumis à un aléa moyen de feux de forêt,

Des secteurs de la zone agricole sont inscrits dans la trame verte et bleue représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver l'environnement naturel.

Des secteurs de la zone agricole sont situés en zones humides, représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides.

Intégration des risques

Une partie de la zone agricole se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.I du bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents. Ce P.P.R.I. a valeur de Servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone agricole. Il est rappelé que le P.P.R.I. est annexé au P.L.U. On s'y rapportera pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations.

Par ailleurs, l'Atlas des Zones Inondables a établi des zones de ruissellement. Pour les parties de zones situées en-dehors de l'enveloppe du PPRi, des dispositions particulières relatives à la prise en compte du risque de ruissellement ont été établies.

Rappels

- L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration en application de la délibération n°2012 D 35 du 4 octobre 2012.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de la délibération n°2012 D 36 du 4 octobre 2012.



Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article A 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Zone A

Destinations	Sous-destinations interdites – sauf exception définies à l'article A2
Exploitation agricole et forestière	
	Exploitation forestière.
Habitation	Logement, sauf exceptions définies à l'article A2.
	Hébergement.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.
	Restauration.
	Commerce de gros.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
	Hôtels.
	Autres hébergements touristiques.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé, sauf exceptions définies à l'article A2.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
	Salles d'art et de spectacle.
	Équipements sportifs.
	Autres équipements recevant du public.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie.
	Entrepôt.
	Bureau.
	Centre de congrès et d'exposition.

- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes.

Dans le secteur Af3, sont en outre interdits les Etablissements Recevant du Public (ERP) supérieurs à la 4ème catégorie et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à risques d'incendies ou d'explosions.



Secteur Ac

Destinations	Sous-destinations interdites – sauf exception définies à l'article A2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole.
	Exploitation forestière.
Habitation	Logement.
	Hébergement.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.
	Restauration.
	Commerce de gros.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
	Hôtels.
	Autres hébergements touristiques.
	Cinéma.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
	Salles d'art et de spectacle.
	Équipements sportifs.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie.
	Entrepôt.
	Bureau.
	Centre de congrès et d'exposition.

- **L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.**
- **Les éoliennes.**



Secteur Af1

Destinations	Sous-destinations interdites – sauf exception définies à l'article A2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, sauf exceptions définies à l'article A2.
	Exploitation forestière.
Habitation	Logement, sauf exceptions définies à l'article A2.
	Hébergement.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.
	Restauration.
	Commerce de gros.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
	Hôtels.
	Autres hébergements touristiques.
	Cinéma.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sauf exceptions définies à l'article A2.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
	Salles d'art et de spectacle.
	Équipements sportifs.
	Autres équipements recevant du public.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie.
	Entrepôt.
	Bureau.
	Centre de congrès et d'exposition.

- **L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.**
- **Les éoliennes.**

Secteur Ap

Destinations	Sous-destinations interdites – sauf exception définies à l'article A2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole , sauf exceptions définies à l'article A2.
	Exploitation forestière.
Habitation	Logement , sauf exceptions définies à l'article A2.
	Hébergement.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.
	Restauration.
	Commerce de gros.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
	Hôtels.
	Autres hébergements touristiques.
	Cinéma.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé , sauf exceptions définies à l'article A2.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
	Salles d'art et de spectacle.
	Équipements sportifs.
	Autres équipements recevant du public.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie.
	Entrepôt.
	Bureau.
	Centre de congrès et d'exposition.

- **L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.**
- **Les éoliennes.**

En zones humides sont interdits :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.



Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les abris légers sans fondation pour le bétail, nécessaires à l'exercice du pastoralisme.

Article A 2 - Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Zone A et secteur Af3

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour les deux alinéas ci-dessus, les constructions doivent s'implanter de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés et sauf en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation. Les emplacements des constructions devront par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation du terrain. Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 150 m² de surface de plancher.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Secteur Ap

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les édifices et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricoles (borne d'irrigation, station de pompage, station de lavage des outils et engins agricoles touchés par les produits phytosanitaires...),
- Les abris légers sans fondation pour le bétail, nécessaires à l'exercice du pastoralisme.
- l'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.



En zone A, secteur Ap sont également autorisés, pour l'ensemble des logements existants, dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site et sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale de 70 m² au moins et qu'il ne soit pas créé de logement nouveau :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- L'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - que l'emprise au sol des extensions soit limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 150 m² de surface de plancher existante + extension),
- Les piscines. La surface du bassin est limitée à 35 m². La piscine devra être située en tous points à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elle dépend (distance comptée à partir de limites du bassin). Le local technique de la piscine est autorisé, sous réserve que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 5 m².
- Les garages accolés ou détachés de l'habitation (à 20 m au plus en tous points), composés d'un toit soutenu par des poteaux. L'emprise au sol maximale des garages est fixée à 35 m².

Sous réserve, pour les trois alinéas ci-dessus :

- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

Secteur Ac

- Les constructions et installations nécessaires à l'extension du cimetière dans la limite de l'emprise du STECAL.

Intégration des risques

En zone A, secteurs Ap, Af1 et Af3 :

- Dans les zones inondables, les remblais liés à une construction ou à des travaux doivent avoir une transparence maximale vis-à-vis des crues et du ruissellement. Les remblais en zone inondable sont susceptibles d'être soumis aux seuils de déclaration (400 m²) ou d'autorisation (10 000 m²) fixés en application de la loi sur l'eau.

Dans le secteur Af1

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



Sont également autorisés en secteur Af1 :

- **Les extensions limitées des bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole et des habitations existantes, sans création de logement.**
- **pour l'ensemble des logements existants, dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site et sous réserve des dispositions suivantes :**
 - L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
 - Les piscines, dans la limite de 20 m² de surface de bassin sous réserve, qu'elle soit située en tous points à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elle dépend (distance comptée à partir de limites du bassin). Le local technique de la piscine est autorisé, sous réserve que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 5 m².

Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs des bâtiments

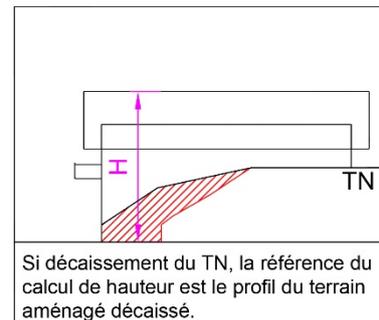
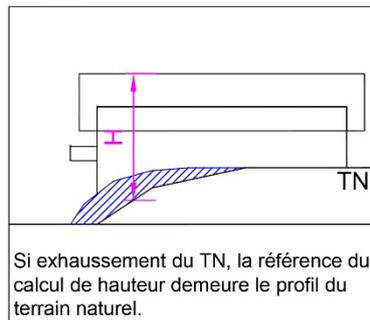
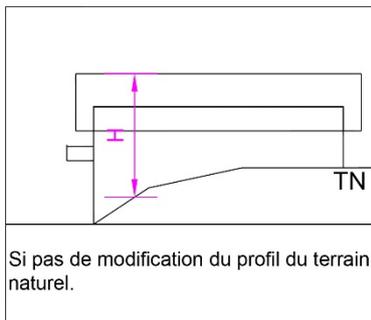
Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. Pour les bâtiments agricoles, les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éléments techniques (silos, convoyeurs...).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



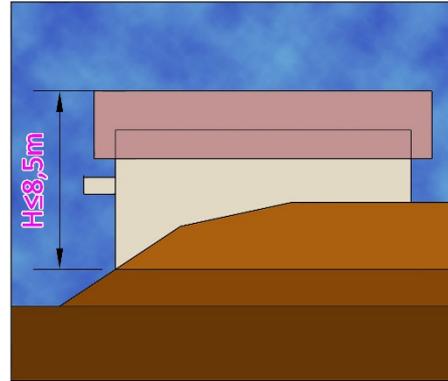
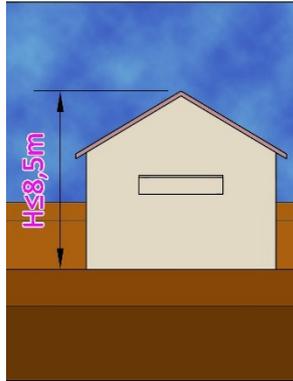
Pour les bâtiments et constructions nécessaires à l'exploitation agricole :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.



Pour les annexes détachées des bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 4 m.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf pour les voies piétons / cycles, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

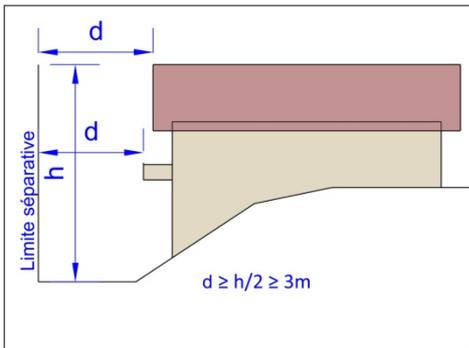
- **3 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales.**
- **Pour les routes départementales :**

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
Réseau de désenclavement	R.D.46	25 m
Réseau de désenclavement	R.D. 71	15 m
Réseau de désenclavement	R.D.86	15 m
Réseau structurant	R.D.938	35 m

Toutefois, pour toute les voies et emprises publiques :

- les ouvrages de moins de 30 m² d'emprise au sol réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

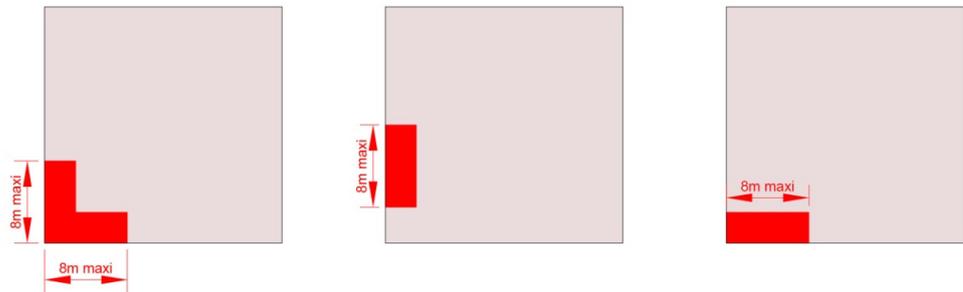
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

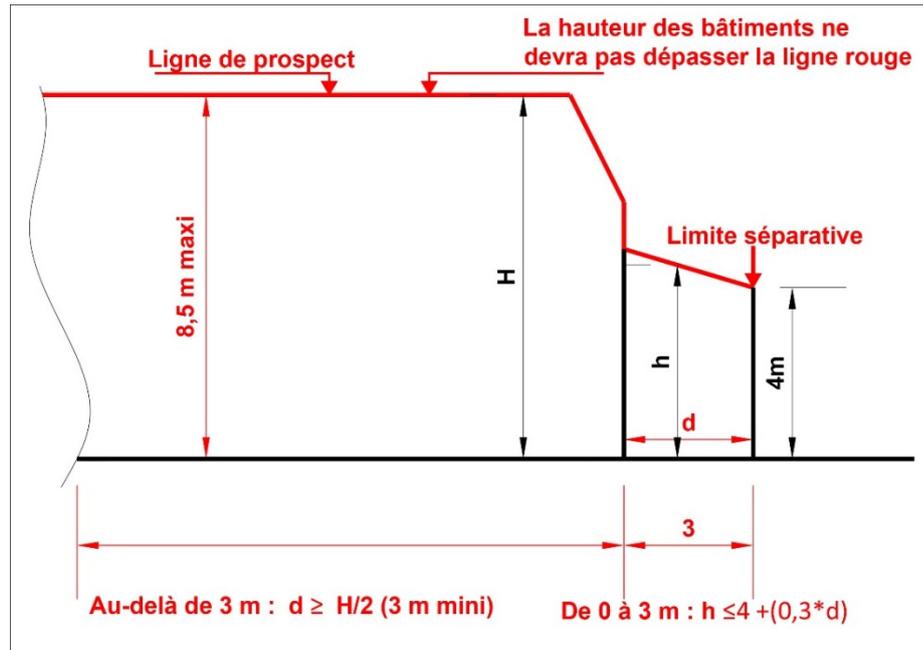


La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, **sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après :**

- toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des ruisseaux ou talwegs,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :

Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.





- Les piscines devront s’implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

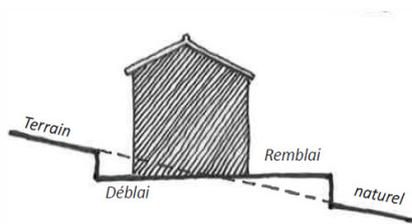
Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L’aspect extérieur n’est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

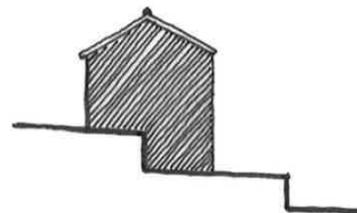
Constructions à usage d’habitation

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s’adapter au terrain d’origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets en pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m.



Terrain en pente : équilibrer au mieux déblais et remblais

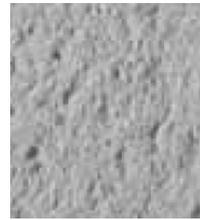


Terrains en terrasses : ancrer la construction dans le respect des terrasses

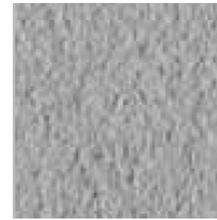
Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).

- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les finitions d'enduits seront gratté, gratté fin, taloché lissé ou taloché épongé.



gratté



gratté fin



taloché lissé



taloché épongé

- soit en pierres apparentes. Les joints seront réalisés avec un léger creux (environ 1 cm) par rapport au nu de la pierre.
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

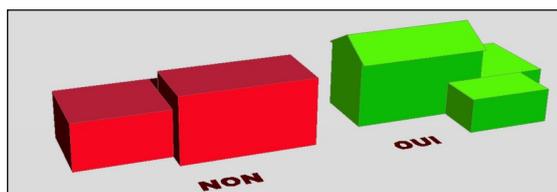


Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal, murs végétalisés...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal,
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...).



Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés.

Clôtures

- La hauteur des clôtures, lorsqu'elles se situent en bordure de voies et emprises publiques, se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.
 - **En bordure des voies et emprises publiques et sur les limites séparatives qui jouxtent une voie ouverte à la circulation** : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,6 m maximum.
- **Sur les limites séparatives, lorsque la limite séparative ne jouxte pas une voie ouverte à la circulation**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées :
 - soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.
 - soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.Les clôtures pourront être doublées par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses.

Pour toutes les clôtures, en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces.

Toutefois :

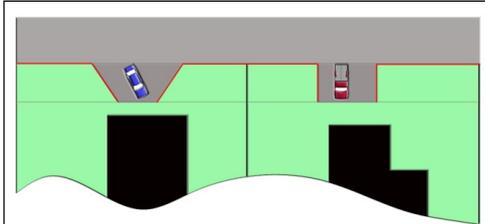
- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- La restauration des murs de clôtures en pierres existants d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée est permise.

Les dispositifs de «brises vues» en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.





Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Climatisation

- les faces des caissons de climatisation ne devront pas être visibles depuis les espaces publics adjacents aux terrains des constructions. Le cas échéant, les caissons seront masqués par un dispositif à claire voie (y compris des haies végétales) permettant de concilier le fonctionnement de l'appareil et son effacement dans le paysage.

Intégration environnementale :

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances, bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées pour les toits plats (gazon, plantations...),
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...)

sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

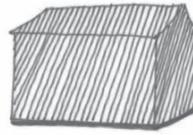
Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 × 15 cm. Les murs sont interdits.

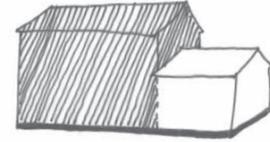
Restauration de bâtiments existants en pierres

Implantation, volumétrie

Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. En cas d'extensions, l'ordonnance générale devra être respectée et les volumes rajoutés perpendiculaires ou parallèles au bâtiment existant, dans le respect des pentes de toits.



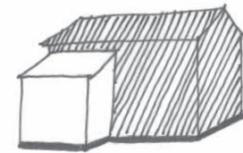
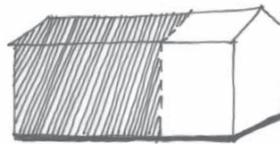
Volume de base



Quelques exemples à suivre : volume de base plus haut que large et extensions dans son prolongement

La simplicité des volumes et des toitures doit être aussi recherchée pour les surélévations et les règles suivantes seront privilégiées :

Pas de surélévations importantes et maintien des pentes de toitures originelles (sauf dans le cas où elles ne seraient pas respectueuses des règles de l'art et des réglementations techniques en vigueur).



Quelques exemples à suivre : volume de base plus haut que large et extensions dans son prolongement

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture (cotes d'égout et pentes) doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures interdits (excroissances, jacobines, châssis), à l'exception des fenêtres de toit de type châssis encastrées dans la toiture. Les terrasses en tropézienne sont autorisées, sous réserve de conserver trois rangs de tuiles au moins en rebord inférieur de la terrasse.

Le matériau de couverture sera à conserver, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc. Il s'agira, notamment, de :

- respecter le principe de composition de la façade : alignement vertical des percements, alignement des éléments horizontaux (linteaux, bandeaux d'étage, corniches...) ou verticaux (chaînages d'angles, encadrements de baies...),
- appliquer à un nouveau percement les caractéristiques des ouvertures existantes (dimensions proches, voire identiques ; mêmes proportions),
- le cas échéant, à rouvrir une fenêtre bouchée, voire à percer une ouverture pour retrouver un équilibre en façade,
- réduire une grande baie pour retrouver les dimensions d'usage,

- ne pas modifier un percement existant en créant des trumeaux maçonnés. Mais proposer une menuiserie présentant des dormants pleins qui permettront l'occultation d'une partie du «trou» tout en préservant l'aspect menuisé d'origine,
- maintenir, retrouver les éléments significatifs : encadrement des baies, bandeaux, chaînages d'angle, soubassements, couronnements (corniches, génoises...), détails d'ornementation,
- utiliser des matériaux se rapprochant le plus possible de ceux employés à l'origine et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Bâtiments d'exploitation agricoles

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.),
- les façades maçonnées seront soit revêtues d'un enduit, soit en pierres,
- les façades pourront arborer des bardages d'aspect bois ou d'aspect métallique dans des tons froids,
- les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), enduits, bardages bois ou métalliques sont autorisées.
- Les façades pourront aussi être végétalisées.

Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade.

Toitures

- Les pentes de toit devront être inférieures ou égales à 30 % sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - dans le cas de toits plats.
- Les toitures seront réalisées avec des tuiles ou des matériaux simulant l'ondulation des tuiles, dans les tons terre cuite.



Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés.

Stockages

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les plantations de haies et bosquet seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en façades gouttereau au moins).

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

Sur les terrains d'assiette des logements, la plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

Article A 7 - Stationnement

Voir article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Équipement et réseaux

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune. Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental de Vaucluse. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur.



Les aires fonctionnelles des bâtiments et leurs voies de dessertes devront être réalisées de manière à ce que les déplacements, déchargements liés au fonctionnement des occupations et utilisations du sol n'empiètent pas sur l'espace public.

Article A 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de Santé.

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

➤ Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant les fossés et bordures de voies prévus à cet effet pourront recueillir les eaux pluviales, sous réserve de l'accord du gestionnaire. Avant rejet, les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés pourront transiter par des dispositifs de rétention. Tout ou partie des eaux pluviales pourra également être infiltrée sur le terrain d'assiette de la construction.

➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).
- Le déversement des eaux de piscine ou de spa sur la voie publique est interdit.
- Tout raccordement doit faire l'objet d'un accord préalable de la commune.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés : non réglementé



TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

Rappel du rapport de présentation : il s'agit des zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. On distingue :

Des secteurs de la zone naturelle sont inscrits dans la trame verte et bleue représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver l'environnement naturel.

Des secteurs de la zone naturelle sont situés en zones humides, représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides.

Intégration des risques

Une partie de la zone naturelle se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.I du bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents. Ce P.P.R.I. a valeur de Servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone naturelle. Il est rappelé que le P.P.R.I. est annexé au P.L.U. On s'y rapportera pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations.

Par ailleurs, l'Atlas des Zones Inondables a établi des zones de ruissellement. Pour les parties de zones situées en-dehors de l'enveloppe du PPRi, des dispositions particulières relatives à la prise en compte du risque de ruissellement ont été établies.

Une partie des zones naturelles est exposée à des aléas de feux de forêt. On distingue :

- Le secteur Nf3, soumis à un aléa de feux de forêt moyen.
- Le secteur Nf1, soumis à un aléa de feux de forêt très fort.

Rappels

- L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration en application de la délibération n°2012 D 35 du 4 octobre 2012.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de la délibération n°2012 D 36 du 4 octobre 2012.



Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article N 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes soumises à permis de construire.

Zone N et secteur Nf3

Destinations	Sous-destinations interdites, sauf exceptions définies à l'article N2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole.
	Exploitation forestière.
Habitation	Logement, sauf exceptions définies à l'article N2
	Hébergement.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.
	Restauration.
	Commerce de gros.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtels.
	Autres hébergements touristiques.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
	Salles d'art et de spectacle.
	Équipements sportifs.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public.
	Industrie.
	Entrepôt.
	Bureau.
	Centre de congrès et d'exposition.

Secteurs Nf1

Destinations	Sous-destinations interdites, sauf exceptions définies à l'article N2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole.
	Exploitation forestière.
Habitation	Logement.
	Hébergement.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.
	Restauration.
	Commerce de gros.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtels.
	Autres hébergements touristiques.
	Cinéma.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
	Salles d'art et de spectacle.
	Équipements sportifs.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public.
	Industrie.
	Entrepôt.
	Bureau.
	Centre de congrès et d'exposition.

En zones humides sont interdits :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Dans les secteurs de la zone naturelle inscrits aux trames vertes et bleues :

Seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les abris légers sans fondation pour le bétail, nécessaires à l'exercice du pastoralisme.



Article N 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Zone N et secteur Nf3

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les abris légers sans fondation pour le bétail, nécessaires à l'exercice du pastoralisme.

Sont également autorisés, pour l'ensemble des logements existants, dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site et sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale de 70 m² au moins et qu'il ne soit pas créé de logement nouveau :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- L'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - que l'emprise au sol des extensions soit limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 150 m² de surface de plancher existante + extension),
- Les piscines. La surface du bassin est limitée à 35 m². La piscine devra être située en tous points à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elle dépend (distance comptée à partir de limites du bassin). Le local technique de la piscine est autorisé, sous réserve que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 5 m².
- Les garages accolés ou détachés de l'habitation (à 20 m au plus en tous points), composés d'un toit soutenu par des poteaux. L'emprise au sol maximale des garages est fixée à 35 m².

Sous réserve, pour les trois alinéas ci-dessus :

- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

Intégration des risques hors PPRi

Dans les zones de ruissellement identifiées par l'atlas des zones inondables : les occupations et utilisations du sol autorisées en zone naturelle sont autorisées sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à la hauteur TN + 80 cm minimum.

En zone N, secteurs Nf1 et Nf3 :

- Dans les zones inondables, les remblais liés à une construction ou à des travaux doivent avoir une transparence maximale vis-à-vis des crues et du ruissellement. Les remblais en zone inondable sont susceptibles d'être soumis aux seuils de déclaration (400 m²) ou d'autorisation (10 000 m²) fixés en application de la loi sur l'eau.



Secteur Nf1

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Article N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

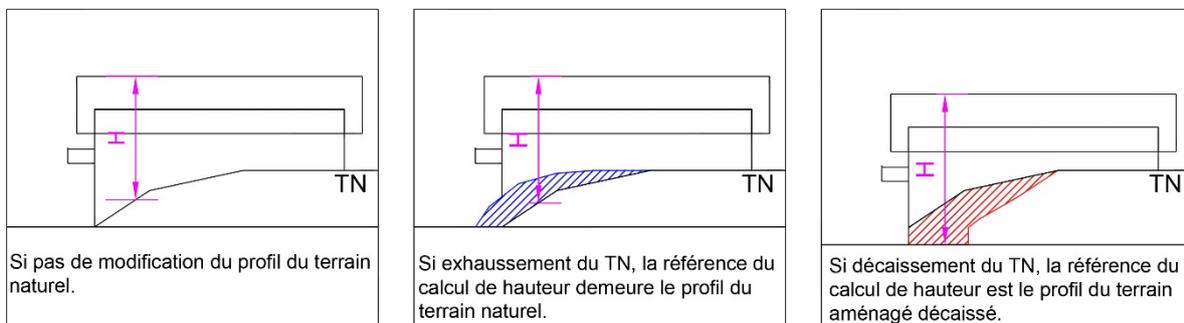
Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

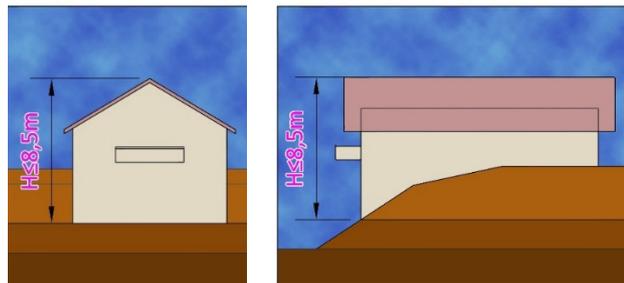


La hauteur des clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques est mesurée à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.



Pour les annexes détachées des bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 4 m.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation

Sauf pour les voies piétons / cycles, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

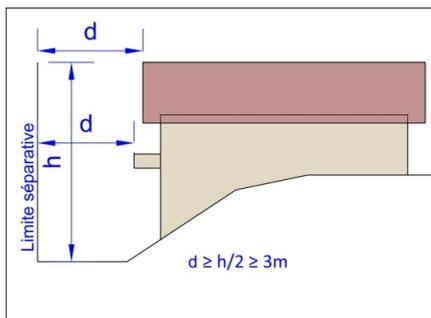
- **5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales.**
- **Pour les routes départementales :**

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
Réseau de désenclavement	R.D.46	25 m
Réseau de désenclavement	R.D. 71	15 m
Réseau de désenclavement	R.D.86	15 m
Réseau structurant	R.D.938	35 m

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :

- Les ouvrages de moins de 30 m² d'emprise au sol réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



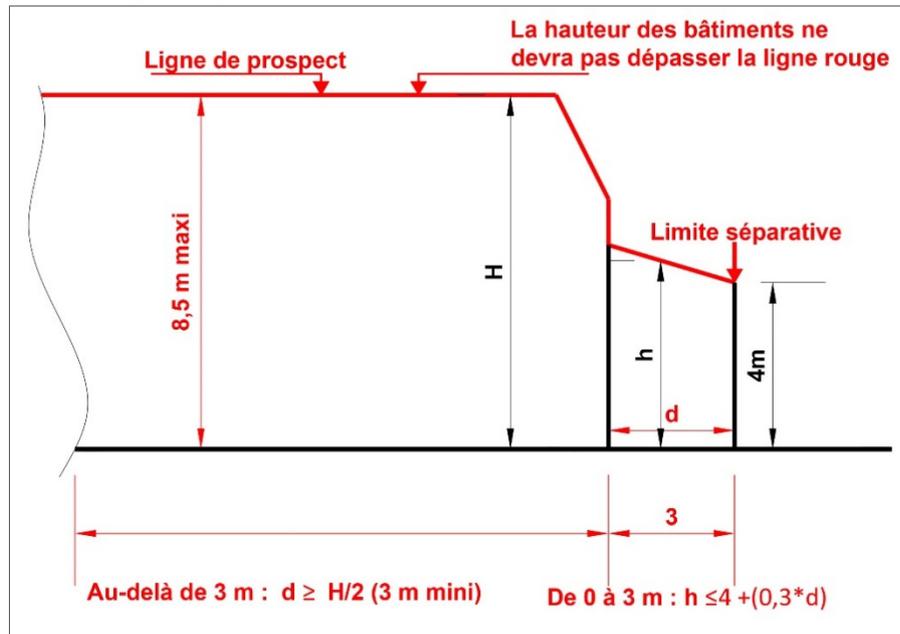
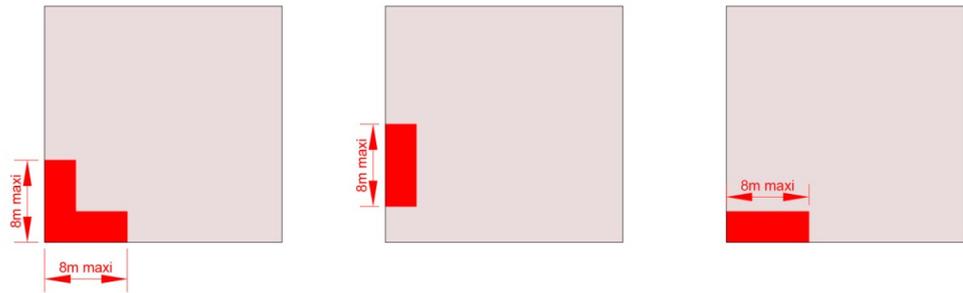
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, **sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après :**

- toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des ruisseaux ou talwegs,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite



séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :

Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.



- Les piscines devront s’implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

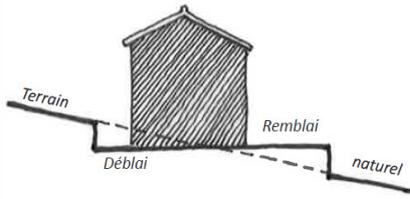
L’aspect extérieur n’est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

Constructions à usage d’habitation

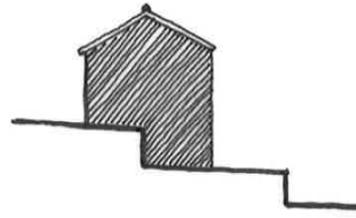
Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s’adapter au terrain d’origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets en pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m.





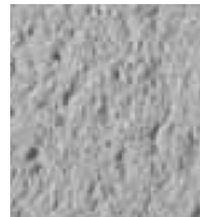
Terrain en pente : équilibrer au mieux déblais et remblais



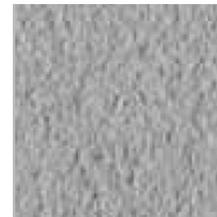
Terrains en terrasses : ancrer la construction dans le respect des terrasses

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les finitions d'enduits seront gratté, gratté fin, taloché lissé ou taloché épongé.



gratté



gratté fin

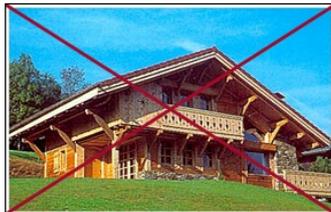


taloché lissé



taloché épongé

- soit en pierres apparentes. Les joints seront réalisés avec un léger creux (environ 1 cm) par rapport au nu de la pierre.
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.



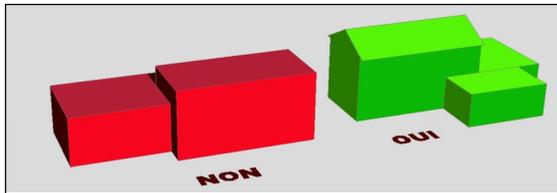
Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).

- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal,
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...).



Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés.

Clôtures

- La hauteur des clôtures, lorsqu'elles se situent en bordure de voies et emprises publiques, se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.
- **En bordure des voies et emprises publiques et sur les limites séparatives qui jouxtent une voie ouverte à la circulation** : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,6 m maximum.
- **Sur les limites séparatives, lorsque la limite séparative ne jouxte pas une voie ouverte à la circulation**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées :
 - soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.
 - soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.Les clôtures pourront être doublées par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses.

Pour toutes les clôtures, en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces.

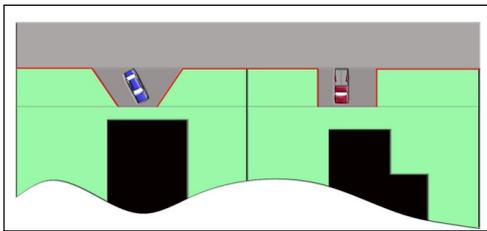
Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- La restauration des murs de clôtures en pierres existants d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée est permise.

Les dispositifs de «brises vues» en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.



Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Climatisation

- les faces des caissons de climatisation ne devront pas être visibles depuis les espaces publics adjacents aux terrains des constructions. Le cas échéant, les caissons seront masqués par un dispositif à claire voie (y compris des haies végétales) permettant de concilier le fonctionnement de l'appareil et son effacement dans le paysage.

Intégration environnementale :

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances, bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...).Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées pour les toits plats (gazon, plantations...),
 - les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...)
- sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

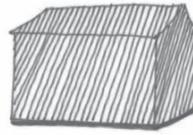
Dans les secteurs de la zone naturelle inscrits aux trames vertes et bleues :

Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 × 15 cm. Les murs sont interdits.

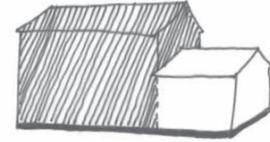
Restauration de bâtiments existants en pierres

Implantation, volumétrie

Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. En cas d'extensions, l'ordonnance générale devra être respectée et les volumes rajoutés perpendiculaires ou parallèles au bâtiment existant, dans le respect des pentes de toits.



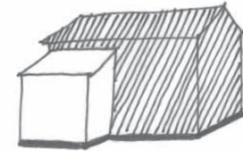
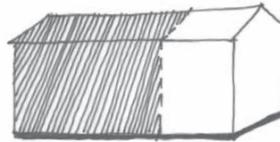
Volume de base



Quelques exemples à suivre : volume de base plus haut que large et extensions dans son prolongement

La simplicité des volumes et des toitures doit être aussi recherchée pour les surélévations et les règles suivantes seront privilégiées :

Pas de surélévations importantes et maintien des pentes de toitures originelles (sauf dans le cas où elles ne seraient pas respectueuses des règles de l'art et des réglementations techniques en vigueur).



Quelques exemples à suivre : volume de base plus haut que large et extensions dans son prolongement

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture (cotes d'égout et pentes) doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures interdits (excroissances, jacobines, châssis), à l'exception des fenêtres de toit de type châssis encastrées dans la toiture. Les terrasses en tropézienne sont autorisées, sous réserve de conserver trois rangs de tuiles au moins en rebord inférieur de la terrasse.

Le matériau de couverture sera à conserver, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc. Il s'agira, notamment, de :

- respecter le principe de composition de la façade : alignement vertical des percements, alignement des éléments horizontaux (linteaux, bandeaux d'étage, corniches...) ou verticaux (chaînages d'angles, encadrements de baies...),
- appliquer à un nouveau percement les caractéristiques des ouvertures existantes (dimensions proches, voire identiques ; mêmes proportions),
- le cas échéant, à rouvrir une fenêtre bouchée, voire à percer une ouverture pour retrouver un équilibre en façade,
- réduire une grande baie pour retrouver les dimensions d'usage,



- ne pas modifier un percement existant en créant des trumeaux maçonnés. Mais proposer une menuiserie présentant des dormants pleins qui permettront l'occultation d'une partie du «trou» tout en préservant l'aspect menuisé d'origine,
- maintenir, retrouver les éléments significatifs : encadrement des baies, bandeaux, chaînages d'angle, soubassements, couronnements (corniches, génoises...), détails d'ornementation,
- utiliser des matériaux se rapprochant le plus possible de ceux employés à l'origine et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les plantations de haies et bosquet seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses.

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

Dans les secteurs de la zone naturelle inscrits aux trames vertes et bleues :

Dans les parties de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols devront être maintenus enherbés dans une bande de 5 m de part et d'autre des berges.

Une bande tampon herbacée de 2 m de large non cultivée devra être maintenue en bordure de haies, de bosquets et de tout autre espace inscrit comme élément de la trame verte en EBC ou par l'article L.151-23 du code l'urbanisme (hors cours d'eau et ripisylves).

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

Sur les terrains d'assiette des logements, la plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

Article N 7 - Stationnement

Voir article 10 des dispositions générales du présent règlement.



Équipement et réseaux

Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune. Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental de Vaucluse. L'accord du Conseil Départemental est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

Les aires fonctionnelles des bâtiments et leurs voies de dessertes devront être réalisées de manière à ce que les déplacements, déchargements liés au fonctionnement des occupations et utilisations du sol n'empiètent pas sur l'espace public.

Article N 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de Santé.

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

- Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant les fossés et bordures de voies prévus à cet effet pourront recueillir les eaux pluviales, sous réserve de l'accord du gestionnaire. Avant rejet, les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés pourront transiter par des dispositifs de rétention. Tout ou partie des eaux pluviales pourra également être infiltrée sur le terrain d'assiette de la construction.



➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).
- Le déversement des eaux de piscine ou de spa sur la voie publique est interdit.
- Tout raccordement doit faire l'objet d'un accord préalable de la commune.



LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.



1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :



- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.



Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, es cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....



ESPECES AU CARACTERE INVASIF FIGURANT SUR LA LISTE NOIRE DU CBNA

LISTE NOIRE DES ESPECES EXOTIQUES AU CARACTERE ENVAHISSANT SUR LE BASSIN MEDITERRANEEN

Nom latin	Nom français	Liste	Score méditerranée	Type d'habitat	Niveau de risque	Date d'actualisation
<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo	liste noire	34	Berges	Risque fort	2007
<i>Agave americana</i> L.	Agave	liste noire	29	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux ou Faux-verniss du Japon	liste noire	36	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Akebia quinata</i> Decne.	Liane chocolat	liste noire	30		Risque fort	2009
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'armoise	liste noire	30	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Ambroisie vivace	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Faux-indigo	liste noire	31	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Faux kapok	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot	liste noire	35	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Arundo donax</i> L.		liste noire	34	Terrestre/Berges	Risque fort	2007
<i>Aster lanceolatus</i> Wild.	Aster à feuilles lancéolées	liste noire	38		Evaluation en cours	2012
<i>Aster novi belgii</i> gr.	Aster d'Automne / Aster des jardins	liste noire	35	Terrestre/Berges	Risque fort	2007
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse fougère / Azolla fougère d'eau	liste noire	36	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Sénéçon en arbre	liste noire	35	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Arbre aux papillons / Buddleia du père David	liste noire	36	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Griffes de sorcières	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E. Br.	Griffes de sorcières	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson	Herbe de la Pampa	liste noire	34	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Egeria densa</i> Planchon	Elodée dense	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême	liste noire	28	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen		liste noire	35	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Elodée à feuilles étroites / Elodée de Nuttall	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Erigeron karvinskianus</i> D.C.	Vergereite mucronée	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub	Renouée du Turkestan	liste noire	30	Berges	Risque fort	2012
<i>Gleditsia triacanthos</i> L.	Févier d'Amérique	liste noire	31	Berges	Risque fort	2012
<i>Hakea sericea</i> Schrader & H. Wendland	Hakea soyeux	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2009
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour	liste noire	33	Berges	Risque fort	2007
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	liste noire	30	Berges	Risque fort	2009
<i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Houblon japonais	liste noire	28	Terrestre/Berges	Risque fort	2012
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'himalaya / Balsamine géante	liste noire	31	Berges	Risque fort	2003
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Lagarosiphon	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	liste noire	30	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Lonicera japonica</i> Thunberg	Chèvrefeuille du Japon	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	liste noire	30	Aquatique	Risque fort	2003
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P. H. Raven	Jussie rampante	liste noire	30	Aquatique	Risque fort	2003



<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil	liste noire	31		Risque fort	2012
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Tabac glauque / Tabac arborescent	liste noire	29	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Miller	Figuier de Barbarie	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Opuntia rosea</i> DC.	Oponce	liste noire	28	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Opuntia stricta</i> (Haworth) Haworth	Figuier de barbarie	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Paspale dilaté / Herbe de Dariss	liste noire	34	Berges	Risque fort	2012
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis	liste noire	36	Berges	Risque fort	2012
<i>Passiflora caerulea</i> L.	Passiflore bleue / Fleur de la Passion	liste noire	28	Terrestre	Risque fort	2009
<i>Pennisetum setaceum</i> (Forsskael) Chiov.	Herbe aux écouvillons	liste noire	33	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Herbe aux écouvillons	liste noire	33	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Periploca graeca</i> L.	Bourreau des arbres	liste noire	30	Berges	Risque fort	2010
<i>Phyla filiformis</i> (Schreider) Meikle	Lippia	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	liste noire	34	Berges	Risque fort	2003
<i>Reynoutria x-bohemica</i> Chrtrek & Chrtkova	Renouée hybride	liste noire	32	Terrestre/Berges	Risque fort	2012
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	liste noire	34	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Saccharum spontaneum</i> L.		liste noire	36	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap	liste noire	30	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Solanum elaeagnifolium</i> Cav.	Morelle jaune	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2013
<i>Tamarix ramosissima</i> Ledeb.	Tamaris d'été	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2009
<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca	liste noire	31	Littoral	Risque fort	2012