

**Commune de Bonnieux (84480)**

Département du Vaucluse

# Plan Local d'Urbanisme



**Révision allégée n°3**

**Pièce n°4 : règlement**

Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 20 octobre 2015

Approbation de la révision allégée n°3 :

*Dossier réalisé par la SARL Alpicité  
Av. de la Clapière, 1, Rés. la Croisée des Chemins  
05200 Embrun*

DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	9
CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone UA .....	10
CHAPITRE II : dispositions applicables à la zone UB .....	20
CHAPITRE III : dispositions applicables à la zone UC .....	30
CHAPITRE IV : dispositions applicables à la zone UE .....	40
CHAPITRE V : dispositions applicables à la zone UT .....	46
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	51
CHAPITRE VI : dispositions applicables à la zone 1AU .....	52
CHAPITRE VII : dispositions applicables à la zone 2AU .....	61
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES agricoles .....	63
CHAPITRE VIII : dispositions applicables à la zone A.....	64
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES naturelles .....	77
CHAPITRE IX : dispositions applicables à la zone N .....	78
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX espaces boisés classés.....	91
TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme .....	94
TITRE 7 : DISPOSITIONS constructibles applicables aux principales zones de risque .....	97
Risque sismique .....	98
Risque retrait gonflement des argiles.....	99
Risque technologique .....	100

# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

En application des articles 13bis et 13ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée par décret n°95-667 du 9 mai 1995, **tous travaux, même ceux non soumis à autorisation d'urbanisme, effectués sur un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, doivent faire l'objet d'une autorisation du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

## ARTICLE 2. DÉFINITIONS

En préambule, il est rappelé que les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après du lexique.

**Accès** : il correspond :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant sur la voie.
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

**Acrotère** : élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps plein ou à claire-voie.

**Affouillements et exhaussements du sol** : tous travaux de remblai ou de déblai.

**Alignement** : limite du domaine public de voirie au droit des propriétés riveraines.

**Annexe** : 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. Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin et pool-house, piscine, préaux, locaux techniques, garages pour les stationnements des véhicules, etc.

**Balcon** : plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

**Bâtiment** : construction couverte et close.

**Bâtiment nécessaire à l'activité agricole** : le caractère nécessaire du bâtiment doit être démontré par le pétitionnaire. Pour rappel, il comprend éventuellement le logement de l'agriculteur, dès lors que la présence permanente et rapprochée de l'exploitant est avérée en application de la jurisprudence constante du Conseil d'État.

**Caravane** : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**Clôture** : ce qui sert à enclore un espace.

**Construction** : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. 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. Elle comprend à ce titre les annexes aux constructions principales.

**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.

**Déblai** : volume de matériaux de terrassement enlevé pour niveler ou baisser le sol.

**Égout du toit** : intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

**Emprise publique** : correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Par exemple : voies ferrées, voies de tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, etc.

**Emprise au sol et pourcentage d'emprise au sol** : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume des constructions, 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. Le pourcentage d'emprise au sol correspond à la part d'emprise au sol par rapport à la surface totale de terrain.

**Espaces libres** : surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les piscines enterrées et leurs abords, les aires de stationnement et les aménagements de voirie ou d'accès.

**Espaces verts** : Les espaces verts correspondent à la superficie plantée (gazon, plantes décoratives, potager, arbustes, arbres ...) des espaces libres d'un terrain, tels qu'ils sont définis ci-avant. Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre.

**Exploitation agricole** : l'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation (SMI) sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.

**Extension** : 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.

**Façades** : 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.

**Faîtage** : sommet de la toiture d'un bâtiment.

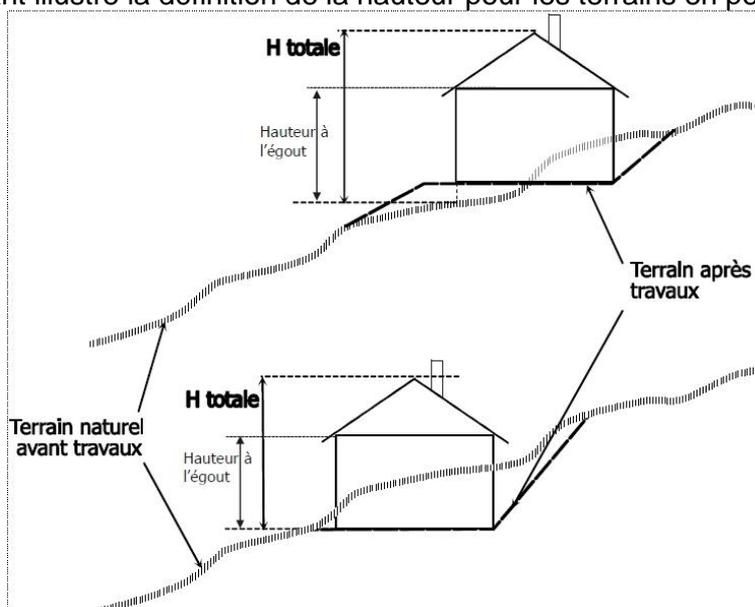
**Gabarit** : le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Habitations légères de loisirs** : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

**Hauteur** : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Pour les terrains en pente sur lesquels la construction nécessite un déblai ou un remblai, la hauteur s'apprécie par rapport au :

- Terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Le schéma suivant illustre la définition de la hauteur pour les terrains en pente :



**Implantation des constructions** : elle résulte des règles de distance à respecter par rapport aux limites du domaine public ou séparatives. Les distances d'implantation sont comptées horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Vis-à-vis des limites du domaine public, les dépassés de toiture ne dépassant pas 0,30 mètre ne sont pas pris en compte dans le calcul de distance d'implantation.

**Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE : soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement)** : il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par tout personnes physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de

l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

**Limite séparative** : 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.

**Local accessoire** : un 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 à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut s'agir de constructions de nature très variées et affectées 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, etc. Pour rappel, 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.

**Mur de soutènement** : il a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.

**Ordre continu** : les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite séparative latérale à l'autre.

**Panneau solaire** : élément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre, un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité et un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

**Piscine** : le terme « piscine » comprend les bassins artificiels, de forme et de dimensions variables, aménagés pour la baignade, la natation, etc., ainsi que l'ensemble des installations qui entourent ce bassin.

**Recul ou retrait** : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.

**Réhabilitation** : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante. La réhabilitation suppose le respect du caractère architectural des bâtiments.

**Remblai** : volume de matériaux de terrassement mis en œuvre par compactage et destinés à surélever le profil d'un terrain ou combler une fouille.

**Rénovation** : travaux ayant pour effet de rétablir une construction sans pour autant respecter son aspect architectural originel.

**Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** : installations sans fondation, facilement et rapidement démontables, disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an.

**Résidences mobiles de loisirs** : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

**Ripisylve** : boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

**Surface de Plancher** : conformément au code de l'urbanisme dans sa rédaction à la date d'approbation du PLU : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Sol naturel** : il s'agit du sol avant travaux et hors remblais et déblais.

**Unité foncière** : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (arrêt du Conseil d'État du 27 juin 2005).

**Voie publique** : 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. Elle peut avoir un statut public ou privé.

# **TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, gaz, poussières, vapeurs, ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
  - Soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - Soit par des roulottes, mobil homes ou véhicules dites « caravanes » à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  - Soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2m<sup>2</sup> au moins, et que leur hauteur atteigne 1.50m.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les campings et caravanings :
  - Les terrains de camping et caravanage, visés aux articles R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - Le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées ;
- Les piscines, les bassins, les fontaines, les bains nordiques et les jacuzzis, excepté ceux qui sont liées aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les installations photovoltaïques installées au sol.
- Les pylônes (de télécommunication notamment).

## **UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

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

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

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **UA3 – ACCÈS ET VOIRIE**

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

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

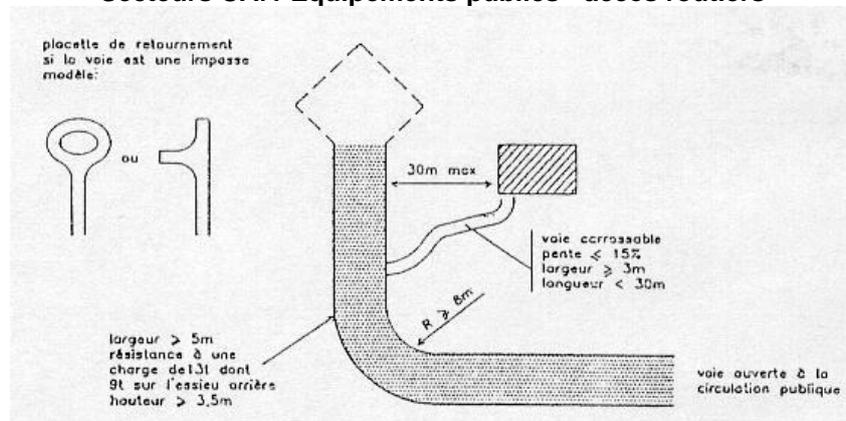
Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du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

**Dans le secteur UAf1**, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;

- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15% d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

#### Secteurs UAf1 Équipements publics - accès routiers



## UA4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1) Alimentation en eau potable

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

### 2) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

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

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

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (Cf. article 22). Celles-ci doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité justifiée, le rejet peut être effectué :

- Dans le réseau pluvial si celui-ci est situé à proximité de l'emprise du projet et après accord du gestionnaire du réseau ;
- En faisant récupérer (par camion-pompe par exemple) et traiter les eaux concernées par une entreprise spécialisée.

Pour rappel, quelle que soit la solution retenue, le rejet doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

### **3) Assainissement des eaux pluviales**

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

### **4) Autres réseaux**

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

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

### **5) Défense extérieure contre l'incendie**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée :

- Soit par un poteau incendie (PI) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 200 mètres de la construction prévue ;
- Soit par un point d'eau naturel ou artificiel (PENA) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 150 mètres de la construction prévue.

Dans tous les cas, il convient de se référer au règlement du SDIS avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

## **UA5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

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

Lorsque la longueur de la façade est supérieure à 20 mètres, des décrochés de 50 cm sont autorisés.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;

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

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

**1** – En bordure de voie, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement existant.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexe, cellier, garage.

**2** – Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées des constructions :

- Soit en limite séparative si la hauteur n'excède pas 3.50 m ;
- Soit à 4 mètres minimum des limites séparatives.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **UA9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

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

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

La hauteur des constructions édifiées au-delà de 15 mètres comptés à partir de la limite de la voie ou emprise publique, et édifiées en limite séparative, sera limitée à 3.50 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

## **UA11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Adaptation au terrain :**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

### **Aspect des constructions :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération, et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les constructions devront privilégier une l'architecture locale et ne pas porter atteinte par leur aspect à l'environnement.

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

### **Forme :**

Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les platebandes, les arcs, etc. éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Elle se terminera franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souléion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Si elles sont envisagées, les toitures terrasses et les terrasses tropéziennes ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Lorsqu'elles sont envisagées, les toitures terrasses non accessibles pourraient être autorisées si elles participent à l'harmonie générale des volumes et de leurs couvertures sans jamais dépasser 30% de la surface totale des couvertures.

Les souches de cheminée devront être réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres ou en briques réfractaires, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les constructions annexes en fond de parcelle, n'excédant pas la hauteur de 3.50m, pourront être recouvertes d'une dalle, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.

Les vérandas seront autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc. doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

Sur les immeubles existants avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations

techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2m au-dessus de la toiture terrasse et leur retrait des façades ou des pignons devra être au moins égal à 2m, sauf si elles s'adosent à un pignon de plus grande hauteur.

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites.

### **Façades commerciales :**

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans le but de commerce ou d'activité.

Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné : les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un plaquage de pierres appareillées, par un enduit ou un bandeau de bois peint d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles ou parties d'immeubles contigus, les percements des vitrines doivent respecter les séparations d'unité de façade.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine.

La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

### **Les ouvertures :**

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles en position discrète.

Les ouvertures d'une même construction doivent présenter une harmonie dans les formes et les matériaux.

Les portes de garage seront pleines (sans oculus).

### **Matériaux et couleurs :**

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates sans jamais être blanches. Elles seront à définir avec l'architecte du Parc Naturel Régional du Luberon.

Les matériaux de couverture seront des tuiles canal de couleurs panachées ou tuiles vieilles.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente, soit enduite.

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

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les volets bois seront peints, les couleurs vives et blanches étant proscrites.

Les menuiseries devront être choisies en harmonie avec le style de la construction.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les antennes et paraboles devront être installées en toiture ou dans un volume de la construction. Leur installation en façade est interdite.

Les climatiseurs devront être préférentiellement installés en toiture ou dans un volume de la construction. Dans tous les cas, ils devront être positionnés de manière à limiter l'impact sonore sur les constructions voisines.

Les panneaux solaires installés en toiture sont autorisés à condition d'être parfaitement intégrés à la toiture afin de limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents dans la mesure du possible.

***Sont interdits :***

Le recours aux pierres de taille standard du commerce pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fond d'enduits.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les volets métalliques et plastiques en tableau.

**Clôtures :**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches étant interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres maximum.

Les clôtures et haies situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles existent, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions ou installations ; la hauteur des clôtures étant au maximum de 1.50 mètre, à l'exception des haies vives (hauteur libre) et des murs pleins (limités à 1.30 mètres de hauteur).

Les murs bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,50 mètre de hauteur.

Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité et protéger des vues latérales. Leur hauteur sera alors inférieure à 1.90 mètres et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdites.

Pour des raisons de sécurité, les équipements d'infrastructures (transformateur EDF, détendeur GDF, station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

#### **Aménagements ou accompagnements :**

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et en tout état de cause pour les traversées des rues et places, enterrées.

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales ; les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

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

## **UA12 – STATIONNEMENT**

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

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

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

##### **Habitations :**

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

##### **Bureaux :**

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

##### **Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

##### **Hôtellerie et restaurants :**

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

##### **Autres établissements :**

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

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- Soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération ;
- Soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300m de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition ;
- Soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation. Pour rappel, la concession est d'une durée de 15 ans et elle doit être renouvelée au terme des 15 ans.

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, gaz, poussières, vapeurs, ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
  - Soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - Soit par des roulottes, mobil homes ou véhicules dites « caravanes » à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  - Soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2m<sup>2</sup> au moins, et que leur hauteur atteigne 1.50m.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les campings et caravanings :
  - Les terrains de camping et caravanage, visés aux articles R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - Le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les installations photovoltaïques installées au sol.
- Les pylônes (de télécommunication notamment).

**Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit majeur du Coulon-Calavon figurant sur les documents graphiques, sont également interdits :**

- Les établissements sensibles (et notamment les ERP de type R, U, J et les ERP de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories) ;
- Les établissements utiles à la gestion de crise ;
- Les sous-sols (dont les parkings en tout ou partie enterrés) ;
- Les campings ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les remblaiements et exhaussements de sols.

## **UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

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

**Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit majeur du Coulon-Calavon** figurant sur les documents graphiques, les constructions autorisées devront avoir les planchers habitables créés situés à 1m au-dessus du terrain naturel. Toutefois, les garages, ou les abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

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

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **UB3 – ACCÈS ET VOIRIE**

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

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

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

## **UB4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

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

### **2) Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

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

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

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

### **3) Assainissement des eaux pluviales**

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

### **4) Autres réseaux**

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

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

### **5) Défense extérieure contre l'incendie**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée :

- Soit par un poteau incendie (PI) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 200 mètres de la construction prévue ;
- Soit par un point d'eau naturel ou artificiel (PENA) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 150 mètres de la construction prévue.

Dans tous les cas, il convient de se référer au règlement du SDIS avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

## **UB5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté à compter à partir de l'alignement de la voie.

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

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

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

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

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

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

Dans le cas où la construction s'implanterait en limite, dans cette bande de 4 mètres comptée à partir des limites séparatives, la hauteur de la construction sera limitée à 3,50 mètres.

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

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

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

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **UB9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

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

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

## **UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

Dans une bande de 4 mètres comptée à partir des limites séparatives, toute construction sera limitée à 3,50 mètres de hauteur.

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

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

## **UB11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Adaptation au terrain :**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

### **Aspect des constructions :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération, et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les constructions devront privilégier une l'architecture locale et ne pas porter atteinte par leur aspect à l'environnement.

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

## **Forme :**

Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les platebandes, les arcs, etc. éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Elle se terminera franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souléion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Si elles sont envisagées, les toitures terrasses et les terrasses tropéziennes ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Lorsqu'elles sont envisagées, les toitures terrasses non accessibles pourraient être autorisées si elles participent à l'harmonie générale des volumes et de leurs couvertures sans jamais dépasser 30% de la surface totale des couvertures.

Les souches de cheminée devront être réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres ou en briques réfractaires, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les constructions annexes en fond de parcelle, n'excédant pas la hauteur de 3.50 m, pourront être recouvertes d'une dalle, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2m au-dessus de la toiture terrasse et leur retrait des façades ou des pignons devra être au moins égal à 2m, sauf si elles s'adossent à un pignon de plus grande hauteur.

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites.

## **Façades commerciales :**

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans le but de commerce ou d'activité.

Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné : les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un plaquage de pierres appareillées, par un enduit ou un bandeau de bois peint d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles ou parties d'immeubles contigus, les percements des vitrines doivent respecter les séparations d'unité de façade.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine. La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

### **Les ouvertures :**

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles en position discrète.

Les ouvertures d'une même construction doivent présenter une harmonie dans les formes et les matériaux.

### **Matériaux et couleurs :**

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates sans jamais être blanches. Elles seront à définir avec l'architecte du Parc Naturel Régional du Luberon.

Les matériaux de couverture seront des tuiles canal de couleurs panachées ou tuiles vieilles. La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente, soit enduite.

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

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les menuiseries devront être choisies en harmonie avec le style de la construction. Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les antennes et paraboles devront être installées en toiture ou dans un volume de la construction. Leur installation en façade est interdite.

Les climatiseurs devront être préférentiellement installés en toiture ou dans un volume de la construction. Dans tous les cas, ils devront être positionnés de manière à limiter l'impact sonore sur les constructions voisines.

Les panneaux solaires installés en toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la géométrie de la surface de toiture et d'être implantés de façon homogène, afin de limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents dans la mesure du possible.

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

Le recours aux pierres de taille standard du commerce pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fond d'enduits.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les volets métalliques et plastiques en tableau.

### **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches étant interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres maximum.

Les clôtures et haies situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles existent, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions ou installations ; la hauteur des clôtures étant au maximum de 1.50 mètre, à l'exception des haies vives (hauteur libre) et des murs pleins (limités à 1.30 mètres de hauteur).

Les murs bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,50 mètre de hauteur.

Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité et protéger des vues latérales. Leur hauteur sera alors inférieure à 1.90 mètres et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdites.

Pour des raisons de sécurité, les équipements d'infrastructures (transformateur EDF, détendeur GDF, station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

### **Aménagements ou accompagnements :**

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et en tout état de cause pour les traversées des rues et places, enterrées.

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales ; les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

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

## UB12 – STATIONNEMENT

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

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

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

**Habitations :**

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

**Bureaux :**

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

**Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Hôtellerie et restaurants :**

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

**Autres établissements :**

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

**Opérations de logements :**

- Pour les opérations comportant plus de 5 constructions individuelles, des places de stationnement devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- Soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération ;
- Soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300m de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition ;
- Soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation. Pour rappel, la concession est d'une durée de 15 ans et elle doit être renouvelée au terme des 15 ans.

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

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

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

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

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

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

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (l'arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 m<sup>2</sup> d'espaces verts par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Les opérations d'aménagement, supérieures ou égales à 4 lots, devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% minimum de la surface du terrain de l'opération.

## **CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, gaz, poussières, vapeurs, ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
  - Soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - Soit par des roulottes, mobil homes ou véhicules dites « caravanes » à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  - Soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2m<sup>2</sup> au moins, et que leur hauteur atteigne 1.50m.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les campings et caravanings :
  - Les terrains de camping et caravanage, visés aux articles R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - Le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les installations photovoltaïques installées au sol.
- Les pylônes (de télécommunication notamment).

**Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit majeur du Coulon-Calavon** figurant sur les documents graphiques, sont également interdits :

- Les établissements sensibles (et notamment les ERP de type R, U, J et les ERP de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories) ;
- Les établissements utiles à la gestion de crise ;
- Les sous-sols (dont les parkings en tout ou partie enterrés) ;
- Les campings ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les remblaiements et exhaussements de sols.

## **UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

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

**Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit majeur du Coulon-Calavon** figurant sur les documents graphiques, les constructions autorisées devront avoir les planchers habitables créés situés à 1m au-dessus du terrain naturel. Toutefois, les garages, ou les abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

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

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **UC3 – ACCÈS ET VOIRIE**

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

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

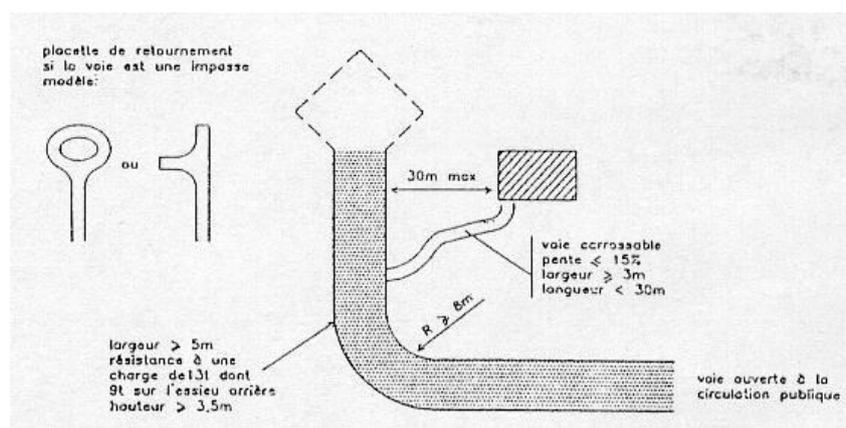
Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du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

**Dans les secteurs UCf1 et UCaf1**, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;

- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15% d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

#### Secteurs UCf1 et UCaf1 Équipements publics - accès routiers



## UC4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1) Alimentation en eau potable

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

### 2) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

**Dans les secteurs UCa et UCaf1** pour les constructions visées à l'article UC2, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs, conformément aux règles sanitaires en vigueur.

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

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

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

### 3) Assainissement des eaux pluviales

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

### 4) Autres réseaux

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

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

### 5) Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée :

- Soit par un poteau incendie (PI) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 200 mètres de la construction prévue ;
- Soit par un point d'eau naturel ou artificiel (PENA) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 150 mètres de la construction prévue.

Dans tous les cas, il convient de se référer au règlement du SDIS avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

## UC5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

À défaut d'indications figurant sur les documents graphiques :

**En agglomération** (en application du code de la route), les constructions doivent être édifiées à 4 mètres minimum à compter à partir de l'alignement de la voie et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

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

**Hors agglomération** (en application du code de la route), les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales N°36 (partie Nord-est du centre), N°149 et N°3 ;
- 25 mètres de l'axe des routes départementales N°36 (partie Est du centre).

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

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

Tout point d'une construction doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

**Cette règle ne s'applique pas :**

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

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

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

**Cette règle ne s'applique pas :**

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

## **UC9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

**Cette règle ne s'applique pas :**

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

## **UC10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

## **UC11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Adaptation au terrain :**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

### **Aspect des constructions :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération, et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les constructions devront privilégier une l'architecture locale et ne pas porter atteinte par leur aspect à l'environnement.

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

### **Forme :**

Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les platebandes, les arcs, etc. éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Elle se terminera franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souléion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

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

Les constructions annexes en fond de parcelle, n'excédant pas la hauteur de 3.50 m, pourront être recouvertes d'une dalle, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.

Si elles sont envisagées, les toitures terrasses et les terrasses tropéziennes ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Lorsqu'elles sont envisagées, les toitures terrasses non accessibles pourraient être autorisées si elles participent à l'harmonie générale des volumes et de leurs couvertures sans jamais dépasser 30% de la surface totale des couvertures.

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

Sur les immeubles existants avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2m au-dessus de la toiture terrasse et leur retrait des façades ou des pignons devra être au moins égal à 2m, sauf si elles s'adossent à un pignon de plus grande hauteur.

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites.

#### **Façades commerciales :**

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans le but de commerce ou d'activité.

Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné : les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un plaquage de pierres appareillées, par un enduit ou un bandeau de bois peint d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles ou parties d'immeubles contigus, les percements des vitrines doivent respecter les séparations d'unité de façade.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine.

La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

#### **Les ouvertures :**

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles en position discrète.

Les ouvertures d'une même construction doivent présenter une harmonie dans les formes et les matériaux.

#### **Matériaux et couleurs :**

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates sans jamais être blanches. Elles seront à définir avec l'architecte du Parc Naturel Régional du Luberon.

Les matériaux de couverture seront des tuiles canal de couleurs panachées ou tuiles vieilles.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente, soit enduite.

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

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les menuiseries devront être choisies en harmonie avec le style de la construction.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents dans la mesure du possible.

Les panneaux solaires installés en toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la géométrie de la surface de toiture et d'être implantés de façon homogène, afin de limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

### **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches étant interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres maximum.

Les clôtures et haies situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles existent, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions ou installations ; la hauteur des clôtures étant au maximum de 1.50 mètre, à l'exception des haies vives (hauteur libre) et des murs pleins (limités à 1.30 mètres de hauteur).

Les murs bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,50 mètre de hauteur.

Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité et protéger des vues latérales. Leur hauteur sera alors inférieure à 1.90 mètres et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdites.

Pour des raisons de sécurité, les équipements d'infrastructures (transformateur EDF, détendeur GDF, station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

### **Aménagements ou accompagnements :**

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et en tout état de cause pour les traversées des rues et places, enterrées.

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

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

## **UC12 - STATIONNEMENT**

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

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

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

#### ***Habitations :***

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

#### ***Bureaux :***

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

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

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### ***Hôtellerie et restaurants :***

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

#### ***Autres établissements :***

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

#### ***Opérations de logements :***

- Pour les opérations comportant plus de 5 constructions individuelles, des places de stationnement devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- Soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération ;
- Soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300m de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition ;
- Soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation. Pour rappel, la concession est d'une durée de 15 ans et elle doit être renouvelée au terme des 15 ans.

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

## **UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les opérations d'aménagement, supérieures ou égales à 4 lots, devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% minimum de la surface du terrain d'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

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

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

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

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

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 m<sup>2</sup> d'espaces verts par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

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

#### **UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans la zone UE, seuls sont autorisés :**

- Les constructions à usage :
  - De commerce ou d'artisanat ;
  - De bureau ou de services ;
  - De restauration ;
  - De résidence de tourisme ;
  - Hôtelier ;
  - Industriel.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone ;
  - Qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité ;
  - En aucun cas la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité ;
  - En aucun cas la surface de plancher des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 100 m<sup>2</sup>.
- L'extension, dans la limite de 30% de la superficie initiale et en une seule fois, des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU :
  - Lorsqu'elle n'entraîne pas la création de nouveaux logements ;
  - Lorsqu'elle a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité ;
  - Lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la surface de plancher au-delà de 100m<sup>2</sup> ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

**Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit majeur du Coulon-Calavon** figurant sur les documents graphiques, les constructions autorisées devront avoir les planchers habitables créés situés à 1m au-dessus du terrain naturel. Toutefois, les garages, ou les abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

**Dans les secteurs présentant un risque technologique, dû à la présence de canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques (cf. plans de zonage) :**

- Les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (cf. Titre VII - Dispositions constructibles applicables aux principales zones de risque).
- Dans toutes les zones de dangers : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UE3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie – se référer au règlement du SDIS –, sécurité civile, ramassage des ordures ménagères).

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

Les portails sont à installer en retrait de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Les portails doivent s'ouvrir vers l'intérieur des propriétés.

### **UE4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1) Alimentation en eau potable**

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

#### **2) Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes aux règles sanitaires en vigueur.

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

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

Les rejets ne doivent pas excéder 13 litres/seconde par hectare. Des dispositifs de rétention seront prévus à cet effet.

### **3) Assainissement des eaux pluviales**

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

### **4) Autres réseaux**

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

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

### **5) Défense extérieure contre l'incendie**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée :

- Soit par un poteau incendie (PI) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 200 mètres de la construction prévue ;
- Soit par un point d'eau naturel ou artificiel (PENA) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 150 mètres de la construction prévue.

Dans tous les cas, il convient de se référer au règlement du SDIS avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Selon le type d'activité, un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie peut être prescrite.

## **UE5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.

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

Les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 25 m de l'axe de la RD 36 ;
- 7 mètres de l'axe des autres voies

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

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

Tout point d'une construction doit être situé à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limite séparative, soit à 5m minimum des limites séparatives.

**Cette règle ne s'applique pas :**

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

**Cette règle ne s'applique pas :**

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

## **UE9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 60% de la surface de la parcelle.

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

La hauteur maximum des constructions ne pourra dépasser 8.50 m au faîtage.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

## UE11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Les panneaux solaires installés en toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la géométrie de la surface de toiture et d'être implantés de façon homogène, afin de limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

### Clôtures

Les murs pleins sont interdits.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres maximum.

## UE12 – STATIONNEMENT

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

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

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

***Commerce, artisanat de moins de 2 000m<sup>2</sup> de vente :***

- 1 place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface de vente.

***Commerce de plus de 2 000m<sup>2</sup> de surface de vente :***

- 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de surface de vente.

***Bureaux :***

- 1 place de stationnement par 60m<sup>2</sup>

***Hôtellerie et restaurants :***

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

***Résidences hôtelières :***

- 1 place par unité d'hébergement

***Établissements industriels :***

- 1 place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

***Ateliers, dépôts :***

- 10% de la surface de plancher.

***Autres établissements :***

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

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

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Dans la zone UT, toutes les occupations et utilisation du sol sont interdites, excepté celles mentionnées à l'article UT2.

#### **UT2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Seuls peuvent être autorisés :**

- Les habitations légères de loisirs ;
- Toutes les constructions à usage de logement, de gardiennage et/ou de fonction liées à la vocation touristique de la zone, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement ;
- Les constructions, équipements, installations et aménagements liés aux activités sportives, de loisirs et touristiques de la zone ;
- L'extension des activités existantes ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone, ...);
- Les aires de stationnement ;
- Les exhaussements et affouillements de sols.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **UT3 – ACCÈS ET VOIRIE**

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

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

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

Les portails sont à installer en retrait de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Les portails doivent s'ouvrir vers l'intérieur des propriétés.

## **UT4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable**

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

### **2) Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

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

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

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

### **3) Assainissement des eaux pluviales**

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

### **4) Autres réseaux**

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

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

### **5) Défense extérieure contre l'incendie**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée :

- Soit par un poteau incendie (PI) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 200 mètres de la construction prévue ;
- Soit par un point d'eau naturel ou artificiel (PENA) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 150 mètres de la construction prévue.

Dans tous les cas, il convient de se référer au règlement du SDIS avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

## **UT5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

**En agglomération** (en application du code de la route), les constructions doivent être édifiées à 4 mètres minimum à compter à partir de l'alignement de la voie et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

**Hors agglomération** (en application du code de la route), les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

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

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

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

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

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

**Cette règle ne s'applique pas :**

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

## **UT9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée par le PLU.

## **UT10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

## **UT11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

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

## **UT12 – STATIONNEMENT**

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

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

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

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

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

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

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

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 m<sup>2</sup> d'espaces verts par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Les opérations d'aménagement devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% minimum de la surface du terrain d'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

# **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## **CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU**

La zone 1AU correspond à la zone des Vignauds qui a pour vocation d'accueillir principalement des logements. Elle comprend deux zones : 1AUa et 1AUb.

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, gaz, poussières, vapeurs, ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
  - Soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - Soit par des roulottes, mobil homes ou véhicules dites « caravanes » à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  - Soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2m<sup>2</sup> au moins, et que leur hauteur atteigne 1.50m.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les campings et caravanings :
  - Les terrains de camping et caravanage, visés aux articles R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - Le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les installations photovoltaïques installées au sol.
- Les pylônes (de télécommunication notamment).

## **1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

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

**La zone 1AUa devra s'aménager dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et à la condition qu'elle ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.**

**La zone 1AUb devra s'aménager dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et à la condition qu'elle ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.**

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

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **1AU3 – ACCÈS ET VOIRIE**

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

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

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

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

### **1) Alimentation en eau potable**

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

## **2) Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

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

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

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

## **3) Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics. Ainsi, les débits et volumes d'eaux pluviales résultant de l'urbanisation projetée sont à évaluer afin de dimensionner correctement les dispositifs de gestion de ces eaux et assurer la compatibilité des éventuels rejets avec la capacité d'écoulement des fossés récepteurs, notamment ceux de la RD149.

## **4) Autres réseaux**

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

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

## **5) Défense extérieure contre l'incendie**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée :

- Soit par un poteau incendie (PI) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 200 mètres de la construction prévue ;
- Soit par un point d'eau naturel ou artificiel (PENA) assurant un débit de 30 m<sup>3</sup> utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 150 mètres de la construction prévue.

Dans tous les cas, il convient de se référer au règlement du SDIS avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

# **1AU5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

**En agglomération** (en application du code de la route), lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté à compter de l'alignement de la voie.

**Hors agglomération** (en application du code de la route), les constructions ne pourront être implantées à moins de 15 mètres de l'axe de la route départementale N°36.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

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

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

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils s'intègrent de manière harmonieuse à la construction existante.
- Aux annexes des constructions principales si leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

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

Non réglementée.

## **1AU9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

## **1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

## **1AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Adaptation au terrain :**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

### **Aspect des constructions :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération, et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les constructions devront privilégier une l'architecture locale et ne pas porter atteinte par leur aspect à l'environnement.

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

### **Forme :**

Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les platebandes, les arcs, etc. éventuellement envisagés, de pierres au autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Elle se terminera franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souléion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

D'autres conceptions de couvertures (toitures terrasses notamment) pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

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

Les constructions annexes en fond de parcelle, n'excédant pas la hauteur de 3.50 m, pourront être recouvertes d'une dalle, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc. doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment.

Leur hauteur ne devra pas dépasser 2m au-dessus de la toiture terrasse et leur retrait des façades ou des pignons devra être au moins égal à 2m, sauf si elles s'adosent à un pignon de plus grande hauteur.

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites.

### **Façades commerciales :**

On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans le but de commerce ou d'activité.

Les parements destinés à recevoir des vitrines devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné : les linteaux en acier ou en béton armé seront masqués par un plaquage de pierres appareillées, par un enduit ou un bandeau de bois peint d'une teinte s'harmonisant avec les constructions avoisinantes.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles ou parties d'immeubles contigus, les percements des vitrines doivent respecter les séparations d'unité de façade.

Les bannes sont autorisées. Leur longueur ne doit pas excéder celle de la vitrine.

La couleur des bannes doit être en harmonie avec les teintes de la façade.

### **Les ouvertures :**

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles en position discrète.

Les ouvertures d'une même construction doivent présenter une harmonie dans les formes et les matériaux.

### **Matériaux et couleurs :**

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates sans jamais être blanches. Elles seront à définir avec l'architecte du Parc Naturel Régional du Luberon.

Les matériaux de couverture seront des tuiles canal de couleurs panachées ou tuiles vieilles.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente, soit enduite.

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

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les menuiseries devront être choisies en harmonie avec le style de la construction. Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les antennes et paraboles devront être installées en toiture ou dans un volume de la construction. Leur installation en façade est interdite.

Les climatiseurs devront être préférentiellement installés en toiture ou dans un volume de la construction. Dans tous les cas, ils devront être positionnés de manière à limiter l'impact sonore sur les constructions voisines.

Les panneaux solaires installés en toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la géométrie de la surface de toiture et d'être implantés de façon homogène, afin de limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents dans la mesure du possible.

**Sont interdits :**

Le recours aux pierres de taille standard du commerce pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fond d'enduits.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Les volets métalliques et plastiques en tableau.

**Clôtures :**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être de préférence réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches étant interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres maximum.

Les clôtures et haies situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans tous les cas où elles existent, elles doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ou installations ; l'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions ou installations ; la hauteur des clôtures étant au maximum de 1.50 mètre, à l'exception des haies vives (hauteur libre) et des murs pleins (limités à 1.30 mètres de hauteur).

Les murs bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,50 mètre de hauteur.

Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité et protéger des vues latérales. Leur hauteur sera alors inférieure à 1.90 mètres et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdites.

Pour des raisons de sécurité, les équipements d'infrastructures (transformateur EDF, détendeur GDF, station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

#### **Aménagements ou accompagnements :**

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et en tout état de cause pour les traversées des rues et places, enterrées.

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales ; les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

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

## **1AU12 – STATIONNEMENT**

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

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

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

##### ***Habitations :***

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

##### ***Bureaux :***

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

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

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

##### ***Hôtellerie et restaurants :***

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

##### ***Autres établissements :***

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

##### ***Opérations de logements :***

- Pour les opérations comportant plus de 5 constructions individuelles, des places de stationnement devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

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

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- Soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération ;
- Soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300m de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition ;
- Soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation. Pour rappel, la concession est d'une durée de 15 ans et elle doit être renouvelée au terme des 15 ans.

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

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

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

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

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

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

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (l'arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 m<sup>2</sup> d'espaces verts par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Les opérations d'aménagement, supérieures ou égales à 4 lots, devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 5% minimum de la surface du terrain d'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

## **CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Dans la zone 2AU, toute nouvelle construction est interdite.

#### **2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Non règlementées par le Plan Local d'Urbanisme.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **2AU3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Non règlementés par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

#### **2AU5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non règlementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

**Dans le secteur 2AUc**, les constructions doivent être édifiées à 4 mètres minimum à compter à partir de l'alignement de la voie et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

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

Dans le secteur **2AUc**, tout point d'une construction doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

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

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

# **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

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

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des équipements d'accueil touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les exhaussements et affouillements de sol (tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres) non liés à l'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;
- Les pistes de karting, de moto cross et de quad ;
- Les champs de panneaux photovoltaïques ;
- Toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
  - Soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - Soit par des roulottes, mobil homes ou véhicules dites « caravanes » à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  - Soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m<sup>2</sup> au moins, et que leur hauteur atteigne 1.50m.

**Dans les secteurs Aa, Af1, Ahf1, Apf1 et Af2 sont également interdits :**

- Toute nouvelle construction à usage d'habitation (à l'exception des extensions et des annexes mentionnées à l'article A2).

**Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit majeur et Lit majeur exceptionnel du Coulon-Calavon figurant sur les documents graphiques, sont également interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage d'élevage ;
- Les sous-sols (dont les parkings en tout ou partie enterrés) ;
- Les campings ;
- Les remblaiements et exhaussements de sols.

**Dans le secteur Aef1, outre ce qui est interdit ci-dessus, est également interdit :**

- Le changement de destination,
- La création de locaux de sommeil,
- La création d'établissement recevant du public (ERP),
- L'extension de la capacité d'accueil des ERP existants ou leur passage à une catégorie supérieure.

**Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit mineur et Lit moyen du Coulon-Calavon figurant sur les documents graphiques, toute nouvelle construction est interdite.**

**Dans les secteurs Ap et Apf1 tout nouveau siège d'exploitation est interdit.**

## **A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Sont autorisées dans l'ensemble de la zone A :**

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

### **Sont autorisées dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Ab :**

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Sont également autorisées 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.

Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher ; la surface de plancher totale des annexes est limitée à 50% de la surface de plancher de l'habitation existante sans dépasser 60 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol totale des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> hors piscine et à 60 m<sup>2</sup> avec piscine.

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

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

2- L'extension d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle respecte les conditions suivantes :

- Le bâtiment existant doit présenter une surface de plancher minimum de 70 m<sup>2</sup>.
- L'extension est limitée à 50% de la surface de plancher de la construction existante. La surface de plancher totale (comprenant la construction existante et l'extension) ne peut excéder 250 m<sup>2</sup>.
- L'extension est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction existante. L'emprise au sol totale (comprenant la construction existante et l'extension) ne peut excéder 250 m<sup>2</sup>.

**3- La réalisation d'annexe(s) à un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU,** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La réalisation d'annexe(s) est limitée par les conditions suivantes :

- Le bâtiment existant doit présenter une surface de plancher minimum de 70 m<sup>2</sup>.
- La surface de plancher totale des annexes est limitée à 50% de la surface de plancher de la construction existante sans dépasser 60 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> hors piscine et à 60 m<sup>2</sup> avec piscine.
- Les annexes doivent être implantées dans un rayon fixé à 20 mètres maximum (hors piscine) et 35 mètres maximum (y compris piscine) autour de la construction existante (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé).

**4- Le changement de destination du bâtiment identifié au règlement graphique (plan de zonage),** vers la destination de commerce, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au moment de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).

**Outre les constructions autorisées dans la zone A, est également autorisée dans le secteur Ae :**

- L'extension limitée à 30% de la superficie existante à la date d'approbation du PLU des constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores et ne compromettent pas l'activité agricole environnante.

**Outre les constructions autorisées dans la zone A, sont également autorisés dans le secteur Aa :**

- Les constructions à usage d'activités, en lien avec l'activité existante à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments existants ;
- Pour les bâtiments liés à l'activité existante à la date d'approbation du PLU : l'extension dans la limite de 50% de la superficie existante à la date d'approbation du PLU.

**Outre les constructions autorisées dans la zone A (hors exception pour la zone Ab), sont également autorisés dans le secteur Ab, les constructions, installations, aménagements et travaux liés aux bureaux, à l'artisanat, et à leur activités connexes (commerce, habitation et fonction d'entrepôt), à condition qu'à l'échelle du secteur :**

- La surface de plancher des constructions existantes au moment de l'approbation de la révision allégée ne soit pas majorée de plus de 45 % ;
- La surface de plancher créée par des opérations de démolition / reconstruction ne représentent pas plus de 80 % de la surface de plancher totale ;
- La surface de plancher des habitations ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> ;
- La surface de plancher des constructions ayant une fonction d'entrepôt ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher totale ;
- La surface de plancher liée au commerce ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher totale ;
- La surface de plancher liée aux bureaux ne dépasse pas 60 % de la surface de plancher totale ;
- L'emprise au sol des constructions existantes au moment de l'approbation de la révision allégée ne soit pas majorée de plus de 25 % ;

- L'emprise au sol existante soit maintenue à 85 % (ceci incluant la possibilité d'une démolition reconstruction située sur les mêmes emprises) ;
- De respecter les normes d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 2 février 2016.

Les dispositions du « Titre 6 : Dispositions applicables aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » sont également applicables sur le secteur afin de protéger « La cheminée et le four de l'ancienne usine des « Carreaux Vernin » (10).

**Dans les secteurs Af1, Af2 et Apf1 les constructions autorisées listées dans les paragraphes précédents doivent en outre respecter les conditions suivantes :**

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

**Dans le secteur Aef1, les constructions autorisées listées dans les paragraphes précédents doivent en outre respecter les conditions suivantes :**

- Pour les constructions liées aux activités existantes au sein du secteur : l'aménagement, la restauration ou l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions sont autorisées, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de planchers initiale soit de 70m<sup>2</sup> minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
  - De porter la surface de planchers à plus de 140m<sup>2</sup>, lorsque la surface de planchers initiale est comprise entre 70m<sup>2</sup> et 120m<sup>2</sup> ;
  - Ou d'augmenter de plus de 20m<sup>2</sup> la surface de planchers existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de planchers initiale est comprise entre 121m<sup>2</sup> et 200m<sup>2</sup> ;
  - Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de planchers existante à la date d'approbation du PLU.

**Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit mineur et Lit moyen du Coulon-Calavon** figurant sur les documents graphiques, les constructions autorisées dans les zones **A et Af3** devront en outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes : la surélévation à l'étage des habitations sans création de nouveau logement et l'extension de l'emprise au sol limitée à 20m<sup>2</sup> nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage ;
- Pour les autres constructions : la surélévation à l'étage des constructions à usage d'activités ou de stockage et la surélévation à l'étage des établissements recevant du public, à condition :
  - Qu'ils n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil ;
  - Qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque (aires refuges, ...).

**Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit majeur et Lit majeur exceptionnel du Coulon-Calavon** figurant sur les documents graphiques, les constructions autorisées dans les zones **A, Ah, Ap et Af3** devront avoir les planchers habitables créés situés à 1m au-dessus

du terrain naturel. Toutefois, les garages, ou les abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

**Dans les secteurs présentant un risque technologique, dû à la présence de canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques (cf. plans de zonage) :**

- Les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (*cf. Titre VII - Dispositions constructibles applicables aux principales zones de risque*).
- Dans toutes les zones de dangers : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **A3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie – se référer au règlement du SDIS –, sécurité civile, ramassage des ordures ménagères).

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

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

**Dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Ab :**

Les portails sont à installer en retrait de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Les portails doivent s'ouvrir vers l'intérieur des propriétés.

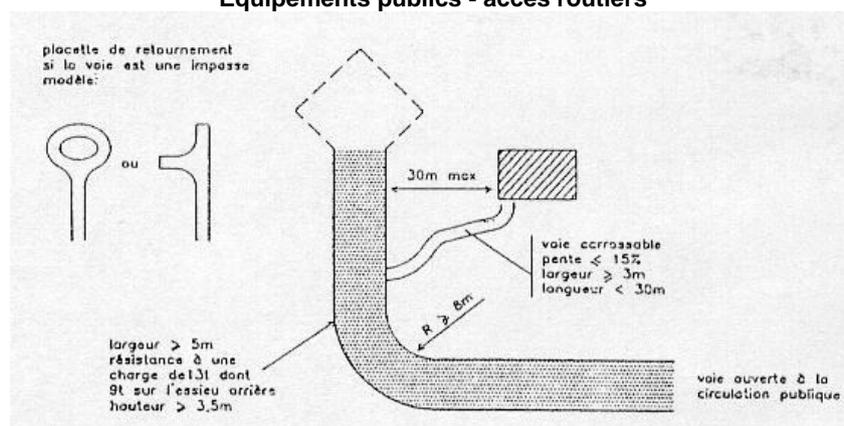
**Uniquement en secteur Ab :**

Les entrées, zones de manœuvre, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété.

**Dans les secteurs Af1, Aef1, Apf1, Af2 et Af3** pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15% d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

### Secteurs Af1, Aef1, Apf1, Af2 et Af3 Équipements publics - accès routiers



## A4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1) Alimentation en eau potable

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

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

### 2) Assainissement des eaux usées

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

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

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

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

Le rejet des eaux de piscine est également interdit sur la voie publique.

### 3) Assainissement des eaux pluviales

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

### 4) Autres réseaux

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

## **5) Défense extérieure contre l'incendie**

Dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Ab :

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par des réseaux permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit utilisable en toute circonstance, accessible depuis une voie ouverte à la circulation publique.

### **Uniquement en secteur Ab :**

Les futurs projets devront respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), en cours de validité. Le pétitionnaire devra utilement se renseigner sur le document opposable en cours de validité sur le territoire.

## **A5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementées par le P.L.U.

Cependant, la surface et la forme des terrains doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement de l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

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

Les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 35 mètres de l'axe de la route départementale N°900 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions ;
- 25 mètres de l'axe des routes départementales N°943, N°36 et N°194 ;
- 15 m de l'axe des autres voies départementales ;
- 6 mètres de l'axe des autres voies.

En dehors des espaces urbanisés (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 75 mètres de l'axe de la RD 900, à l'exception :

- des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
  - aux réseaux d'intérêt public.
- des secteurs objets d'une étude justifiant de règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (L111-8 du CU), pour lesquels les règles ci-dessus et ci-dessous restent applicables.

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

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie, hormis ceux situés de part et d'autre de la RD 900 ;

- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue, hormis ceux situés de part et d'autre de la RD 900 ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Uniquement en secteur Ab, aux changements de destination et démolitions reconstructions effectuées sans aggravation de la non-conformité par rapport à l'implantation existante.

## **A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

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

- Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

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

Dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Ab :

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

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

- Aux annexes des bâtiments d'habitation réalisées dans les conditions définies à l'article A2 ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Uniquement en secteur Ab :

Non réglementé.

## **A9 – EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs Ae, Aef1 et Aa, l'emprise au sol des constructions **ne pourra excéder 30%** de la superficie du terrain.

**Cette règle ne s'applique pas :**

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

## **A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Ab :

La hauteur des constructions et des extensions des habitations existantes ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

La hauteur des annexes des habitations existantes ne peut excéder 3,5 m à l'égout du toit.

Pour les bâtiments techniques, la hauteur peut être portée à 7.50 m à l'égout des toitures dès lors que cela est justifié pour des raisons techniques.

Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

Uniquement en secteur Ab :

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,5 m à l'égout des toitures et 11 m au faîtage.

Sur l'ensemble de la zone A :

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **A11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

**Adaptation au terrain :**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

**Aspect des constructions :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération, et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les constructions devront privilégier une l'architecture locale et ne pas porter atteinte par leur aspect à l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Ab :

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

## **Forme :**

Dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Ab :

Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les platebandes, les arcs, etc. éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Elle se terminera franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souléion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les souches de cheminée devront être réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres ou en briques réfractaires, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les constructions annexes en fond de parcelle, n'excédant pas la hauteur de 3.50 m, pourront être recouvertes d'une dalle, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2m au-dessus de la toiture terrasse et leur retrait des façades ou des pignons devra être au moins égal à 2m, sauf si elles s'adosent à un pignon de plus grande hauteur.

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites.

Uniquement en secteur Ab :

Une harmonisation des proportions architecturales et une optimisation de l'espace seront recherchées, notamment en cohérence avec les constructions existantes sur le secteur.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%. Elle se terminera franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souléion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

Les souches de cheminée devront être réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres ou en briques réfractaires, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc. doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites.

## **Les ouvertures**

Dans l'ensemble de la zone A, sauf en secteur Ab :

Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles en position discrète.

Les ouvertures d'une même construction doivent présenter une harmonie dans les formes et les matériaux.

Uniquement en secteur Ab :

Les ouvertures d'une même construction doivent présenter une harmonie dans les formes et les matériaux, et un certain ordonnancement. Ces matériaux devront être également harmonisés à l'échelle du secteur (sauf pour la préservation spécifique d'éléments anciens).

### **Matériaux et couleurs :**

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates sans jamais être blanches. Elles seront à définir avec l'architecte du Parc Naturel Régional du Luberon.

Les matériaux de couverture seront des tuiles canal de couleurs panachées ou tuiles vieilles. La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente, soit enduite.

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

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les menuiseries devront être choisies en harmonie avec le style de la construction.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents dans la mesure du possible.

Les panneaux solaires installés en toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la géométrie de la surface de toiture et d'être implantés de façon homogène, afin de limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

Les murs bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,50 mètre de hauteur.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres maximum, à l'exception des haies vives (hauteur libre, cf. code civil).

Les murs pleins sont interdits. A l'exception des murs pleins existants qui peuvent être réhabilités.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches étant interdites.

Les clôtures et haies situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité et protéger des vues latérales. Leur hauteur sera alors inférieure à 1.90 mètres et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdites.

Pour des raisons de sécurité, les équipements d'infrastructures (transformateur EDF, détenteur GDF, station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Pour des raisons techniques liées à l'exploitation, les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être réalisées selon d'autres dispositions.

#### **Aménagements ou accompagnements :**

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et en tout état de cause pour les traversées des rues et places, enterrées.

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

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

## **A12 – STATIONNEMENT**

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

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

Dans l'ensemble de la zone A :

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

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

Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains dont la pente n'excède pas 15%.

Les carrières et en particulier leur front de taille, visibles à partir d'une voie présentant un intérêt touristique, seront rendues invisibles par le maintien ou la création d'un rideau de végétation.

Dans le cas de la réalisation d'annexe(s) à un bâtiment d'habitation existant, la mise en place d'une haie protectrice est recommandée dans le but de limiter les nuisances provoquées par l'activité agricole (traitements phytosanitaires, poussières, odeurs, contraintes diverses).

En sus, en zone Ab :

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les masses boisées existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

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

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

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

Il est imposé au moins 35 % d'espaces verts à l'échelle de la zone.

# **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Dans la zone N, tout ce qui n'est pas mentionné à l'article N2 est interdit.

**Dans les secteurs Np, Npf1 et Npf2, toute nouvelle construction est interdite** (à l'exception des extensions et des annexes mentionnées à l'article N2).

**Dans les secteurs Nf1 et Nf2, sont également interdits**, toute nouvelle construction à usage d'habitation (à l'exception des extensions et des annexes mentionnées à l'article N2).

**Dans les secteurs Nef1, outre ce qui est interdit ci-dessus, est également interdit :**

- Le changement de destination,
- La création de locaux de sommeil,
- La création d'établissement recevant du public (ERP),
- L'extension de la capacité d'accueil des ERP existants ou leur passage à une catégorie supérieure.

#### **N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

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

**Dans les secteurs N, Np, Npf1, Npf2, Nf1, Nf2 et Nf3** seuls peuvent être autorisés :

- L'extension d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle respecte les conditions suivantes :
  - Le bâtiment existant doit présenter une surface de plancher minimum de 70 m<sup>2</sup>.
  - L'extension est limitée à 50% de la surface de plancher de la construction existante. La surface de plancher totale (comprenant la construction existante et l'extension) ne peut excéder 250 m<sup>2</sup>.
  - L'extension est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction existante. L'emprise au sol totale (comprenant la construction existante et l'extension) ne peut excéder 250 m<sup>2</sup>.
  - **Dans les secteurs Np, Npf1 et Npf2**, les extensions ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- La réalisation d'annexe(s) à un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La réalisation d'annexe(s) est limitée par les conditions suivantes :
  - o Le bâtiment existant doit présenter une surface de plancher minimum de 70 m<sup>2</sup>.
  - o La surface de plancher totale des annexes est limitée à 50% de la surface de plancher de la construction existante sans dépasser 60 m<sup>2</sup>.
  - o L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> hors piscine et à 60 m<sup>2</sup> avec piscine.
  - o Les annexes doivent être implantées dans un rayon fixé à 20 mètres maximum (hors piscine) et 35 mètres maximum (y compris piscine) autour de la construction existante (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé).
  - o **Dans les secteurs Np, Npf1 et Npf2**, les annexes ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les clôtures ;
- Les équipements pastoraux (points d'abreuvements, ...) ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (cf. article L.111-3) ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité...). **Dans les secteurs Np, Npf1 et Npf2**, ces constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans le secteur Ne**, seules sont autorisées à la condition de respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux liés aux hébergements hôteliers et à leurs activités connexes (commerces, bureaux, habitation à condition d'être uniquement dédiées aux logements des travailleurs saisonniers, et équipements liés ou nécessaires à ces hébergements) à condition d'être uniquement :
  - o Des changements de destination des constructions existantes au moment de l'approbation de la révision allégée n°2 du PLU ;
  - o Des nouvelles constructions (y compris les extensions et annexes), aménagement ou installations, dans la limite de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire cumulée.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (voirie, eau, assainissement, électricité, gestion des risques...).

**Dans le secteur Nef1** seule peut être autorisée :

- L'extension limitée à 30% de la superficie existante à la date d'approbation du PLU des constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores.

**Dans les secteurs Nf1, Nf2, Nef1, Npf1 et Npf2** les constructions autorisées listées dans les paragraphes précédents doivent en outre respecter les conditions suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation et celles liées aux activités existantes au sein des secteurs Nef1 : l'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions sont autorisées, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de planchers initiale soit de 70m<sup>2</sup> minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
  - o De porter la surface de planchers à plus de 140m<sup>2</sup>, lorsque la surface de planchers initiale est comprise entre 70m<sup>2</sup> et 120m<sup>2</sup> ;

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

**Dans le secteur NStep**, correspondant à l'emprise de la station d'épuration, seuls sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements liés à la station d'épuration et à son utilisation ainsi que les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Ns**, seuls sont autorisés :

- Les aménagements et équipements liés à la vocation de la zone ;
- Les constructions liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone.

**Dans les secteurs Nm et Nmf1**, qui correspondent à l'emprise du cimetière, seules sont autorisées :

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

**Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit mineur et Lit moyen du Coulon-Calavon** figurant sur les documents graphiques, les constructions autorisées dans les zones **N et Nf2** devront en outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes : la surélévation à l'étage des habitations sans création de nouveau logement et l'extension de l'emprise au sol limitée à 20m<sup>2</sup> nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage ;
- Pour les autres constructions : la surélévation à l'étage des constructions à usage d'activités ou de stockage et la surélévation à l'étage des établissements recevant du public, à condition :
  - Qu'ils n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil ;
  - Qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque (aires refuges, ...).

**Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit majeur et Lit majeur exceptionnel du Coulon-Calavon** figurant sur les documents graphiques, les constructions autorisées dans les zones **N, Nf3 et NStep** devront avoir les planchers habitables créés situés à 1m au-dessus du terrain naturel. Toutefois, les garages, ou les abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

**Dans les secteurs présentant un risque technologique, dû à la présence de canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques (cf. plans de zonage) :**

- Les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (cf. Titre VII - Dispositions constructibles applicables aux principales zones de risque).

- Dans toutes les zones de dangers : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **N3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie – se référer au règlement du SDIS –, sécurité civile, ramassage des ordures ménagères).

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

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

#### **Dans l'ensemble des zones et secteurs, sauf en secteur Ne :**

Les portails sont à installer en retrait de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Les portails doivent s'ouvrir vers l'intérieur des propriétés.

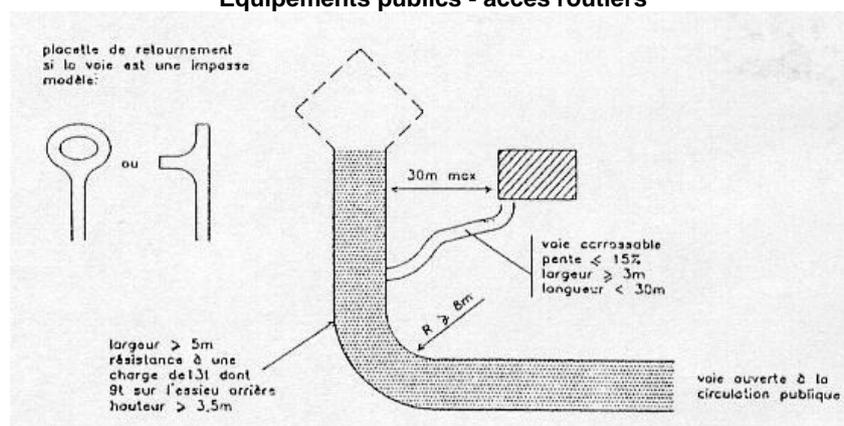
#### **En secteur Ne :**

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée sur les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété.

**Dans les secteurs Nf1, Nf2, Nf3, Nef1, Npf1 et Npf2** pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15% d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

### Secteurs Nf1, Nf2, Nf3, Nef1, Npf1 et Npf2 Equipements publics - accès routiers



## N4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1) Alimentation en eau potable

#### Dans l'ensemble de la zone N sauf en secteur Ne :

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

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

#### Uniquement en secteur Ne :

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public et être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2) Assainissement des eaux usées

#### Dans l'ensemble de la zone N sauf en secteur Ne :

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

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

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

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

Le rejet des eaux de piscine est également interdit sur la voie publique.

#### **Uniquement en secteur Ne :**

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

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

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

### **3) Assainissement des eaux pluviales**

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

### **4) Autres réseaux**

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

### **5) Défense extérieure contre l'incendie**

#### **Dans l'ensemble de la zone N sauf en secteur Ne :**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par des réseaux permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et accessible depuis une voie ouverte à la circulation publique.

#### **Uniquement en secteur Ne :**

Les futurs projets devront respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), en cours de validité. Le pétitionnaire devra utilement se renseigner sur le document opposable en cours de validité sur le territoire.

Les piscines ne peuvent pas constituer la réserve principale permettant la défense incendie.

## **N5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementées par le P.L.U.

Cependant, la surface et la forme des terrains doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement de l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

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

**Dans l'ensemble de la zone N**, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 35 mètres de l'axe de la route départementale N°900 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions ;
- 25 mètres de l'axe des routes départementales N°943, N°36 et N°194 ;
- 15 m de l'axe des autres voies départementales ;

**Dans l'ensemble de la zone N sauf en secteur Ne** les constructions ne pourront être implantées à moins de 6 mètres de l'axe des autres voies.

**Uniquement en secteur Ne** les constructions :

- Ne pourront être implantées à moins de 6 mètres de l'axe des Chemin des Poudadouires et des Cabannes ;
- Devront présenter un recul ou s'implanter à l'alignement pour les autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.

**En dehors des espaces urbanisés** (en application de la loi Barnier), les constructions et installations doivent être édifiées à au moins 75 mètres de l'axe de la RD 900, à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

**Dans l'ensemble de la zone N, ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie, hormis ceux situés de part et d'autre de la RD 900 ;
- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue, hormis ceux situés de part et d'autre de la RD 900 ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

**En sus, elles ne s'appliquent pas, uniquement en secteur Ne**, aux restaurations ou reconstructions effectuées strictement sur les emprises de bâtiments pré-existants.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

**Dans l'ensemble de la zone N, ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ou s'ils sont sans effet à leur égard ;

- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

**En sus, elles ne s'appliquent pas, uniquement en secteur Ne**, aux restaurations ou reconstructions effectuées strictement sur les emprises de bâtiments pré-existants.

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

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

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux annexes des bâtiments d'habitation réalisées dans les conditions définies à l'article N2 ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **N9 – EMPRISE AU SOL**

**Dans le secteur Nef1** l'emprise au sol des constructions **ne pourra excéder 30%** de la superficie du terrain.

**Dans le secteur Ne** l'emprise au sol des constructions **ne pourra excéder 20%** de la superficie de l'unité foncière.

**Cette règle ne s'applique pas :**

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

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

**Dans l'ensemble de la zone N sauf en secteur Ne :**

La hauteur des constructions et des extensions des habitations existantes ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faitage.

La hauteur des annexes des habitations existantes ne peut excéder 3,5 m à l'égout du toit. Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

**Uniquement en secteur Ne :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faitage.

**Dans l'ensemble de la zone N, ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**En sus, elles ne s'appliquent pas, uniquement en secteur Ne,** aux restaurations ou reconstructions effectuées strictement sur les emprises de bâtiments pré-existants d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

## **N11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Adaptation au terrain :**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

### **Aspect des constructions :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération, et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les constructions devront privilégier une l'architecture locale et ne pas porter atteinte par leur aspect à l'environnement.

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

### **Forme :**

Les surfaces pleines devront dominer très nettement, sauf pour les façades sud, sud-est et sud-ouest qui pourront prévoir des façades majoritairement vitrées afin de profiter du rayonnement solaire dans une logique de conception bioclimatique en secteur Ne uniquement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les platebandes, les arcs, etc. éventuellement envisagés, de pierres ou autres matériaux, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. En secteur Ne uniquement, les faitages pourront aussi être perpendiculaires à ceux des maisons avoisinantes.

La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%.

Elle se terminera franchement sans dépassement sur les murs pignons sauf en secteur Ne uniquement, où les débords de toiture sont autorisés mais limités à 0,10 m de profondeur sur les murs pignons, et 0,30 m sur les autres façades. Les génoises sont autorisées.

Les toitures en « souléion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

D'autres conceptions de couvertures pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les souches de cheminée devront être réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible. Lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres ou en briques réfractaires, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

**Dans l'ensemble de la zone N sauf en secteur Ne**, les constructions annexes en fond de parcelle, n'excédant pas la hauteur de 3.50 m, pourront être recouvertes d'une dalle, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction.

Sur les immeubles existant avant la date d'approbation du PLU, les gaines et les installations techniques en toitures liées à l'amélioration du confort de l'immeuble (climatisation, rafraîchissement d'air, ascenseurs) pourront être autorisées à condition que ces installations techniques soient intégrées dans un volume bâti traité en harmonie avec le reste du bâtiment. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2m au-dessus de la toiture terrasse et leur retrait des façades ou des pignons devra être au moins égal à 2m, sauf si elles s'adosent à un pignon de plus grande hauteur.

Les boîtes aux lettres en saillie sur le domaine public sont interdites.

#### **Les ouvertures :**

**Dans l'ensemble de la zone N sauf en secteur Ne**, les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales. Quelques rares ouvertures d'un caractère différent sont admissibles en position discrète.

**Uniquement en secteur Ne**, les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales, sauf :

- Pour les ouvertures en façades sud, sud-est et sud-ouest dans une logique de conception bioclimatique. Ces ouvertures devront néanmoins conserver des formes simples, et être en cohérence avec les volumétries et les ordonnancements du reste de la construction, tout en respectant le caractère paysager des lieux ;
- Quelques rares ouvertures d'un caractère différent, admissibles en position discrète.

**Dans l'ensemble de la zone N**, les ouvertures d'une même construction doivent présenter une harmonie dans les formes et les matériaux.

#### **Matériaux et couleurs :**

##### **Dans l'ensemble de la zone N sauf en secteur Ne :**

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates sans jamais être blanches. Elles seront à définir avec l'architecte du Parc Naturel Régional du Luberon.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente, soit enduite.

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes en fonds de parcelles en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

#### **Uniquement en secteur Ne :**

Les façades seront en pierre de pays apparente, ou enduites.

Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, sans jamais être blanches. Elles reprendront les teintes utilisées sur les enduits des constructions existantes sur le terrain ou dans l'environnement proche (elles pourront utilement être définies avec l'architecte du Parc Naturel Régional du Luberon).

Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est obligatoire. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

#### **Dans l'ensemble de la zone N :**

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

Les matériaux de couverture seront des tuiles canal de couleurs panachées ou tuiles vieilles.

Les menuiseries devront être choisies en harmonie avec le style de la construction.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux ne devront pas être apparents dans la mesure du possible.

Les panneaux solaires installés en toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la géométrie de la surface de toiture et d'être implantés de façon homogène, afin de limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

#### **Clôtures :**

##### **Dans l'ensemble de la zone N :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages sur supports métalliques doublés d'une haie vive.

Les murs bahuts, s'ils sont prévus, ne dépasseront pas 0,50 mètre de hauteur.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres maximum, à l'exception des haies vives (hauteur libre, cf. code civil).

Les clôtures et haies situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures réalisées à partir de matériaux tels que cannage, bois, racine tressée, bambou, plastique ou tout autre dispositif du même genre sont interdites.

Pour des raisons de sécurité, les équipements d'infrastructures (transformateur EDF, détendeur GDF, station de relèvement, etc.) pourront bénéficier de clôtures dérogeant à la règle.

Pour des raisons techniques liées à l'exploitation, les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole peuvent réalisées selon d'autres dispositions.

**Dans l'ensemble de la zone N sauf en secteur Ne :**

Les murs pleins sont interdits. A l'exception des murs pleins existants qui peuvent être réhabilités.

Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches étant interdites.

Les murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés pour préserver l'intimité et protéger des vues latérales. Leur hauteur sera alors inférieure à 1.90 mètres et leur longueur n'excèdera pas 4 mètres à partir du nu de la façade.

**Uniquement en secteur Ne :**

Les murs pleins sont interdits, à l'exception :

- Des murs pleins existants qui peuvent être réhabilités ;
- Des murs en pierre sèche qui peuvent être prolongés ou confortés en conservant les mêmes matériaux, une mise en œuvre traditionnelle, et une hauteur cohérente avec l'existant ou une hauteur historiquement avérée.

Les portes et portails seront de forme simple, peints ou en fer forgé brut, en cohérence avec le reste de la clôture, les couleurs vives et blanches étant interdites.

**Aménagements ou accompagnements :**

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux, chaque fois que possible et en tout état de cause pour les traversées des rues et places, enterrées.

Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

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

## **N12 – STATIONNEMENT**

**Dans l'ensemble de la zone N :**

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

**Uniquement en secteur Ne :**

Toutes les places de stationnement devront avoir une largeur minimum de 2.50 m et une profondeur de 5.00m. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Pour l'hébergement hôtelier et leurs activités connexes, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée ou au moins 1 place par chambre ou logement. Dans tous les cas, le nombre de place de stationnement devra répondre aux besoins des constructions et installations.

## **N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone N :**

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

Les carrières et en particulier leur front de taille, visibles à partir d'une voie présentant un intérêt touristique, seront rendues invisibles par le maintien ou la création d'un rideau de végétation.

### **Dans l'ensemble de la zone N sauf en secteur Ne :**

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

Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains dont la pente n'excède pas 15%.

Dans le cas de la réalisation d'annexe(s) à un bâtiment d'habitation existant, la mise en place d'une haie protectrice est recommandée dans le but de limiter les nuisances provoquées par l'activité agricole (traitements phytosanitaires, poussières, odeurs, contraintes diverses).

### **Uniquement en secteur Ne :**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Les masses boisées existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

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

La plantation de résineux (y compris le pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (sapins, pins maritimes, cyprès bleu...) est interdite.

Les espaces minéraux devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les espaces dédiés à la circulation des véhicules et aux stationnements devront être composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols, sauf contraintes techniques dûment justifiées (présence d'un sous-sol ...).

Il est imposé au moins 50 % d'espaces verts par unité foncière.

# **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

## **ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME**

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)*

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 VII Journal Officiel du 9 janvier 1983)*

*(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)*

*(Loi n° 93-24 du 8 juillet 1993 art. 3 IV Journal Officiel du 9 janvier 1993)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III, VIII, IX Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

*(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 29 I, art. 47 Journal Officiel du 11 juillet 2001)*

*(Ordonnance n° 2005-554 du 26 mai 2005 art. 4 Journal Officiel du 27 mai 2005)*

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion, approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concernée par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421.2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

*Nota : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : la présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2007.*

**TITRE 6 : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE  
IDENTIFIÉS AU TITRE DE  
L'ARTICLE L.123-1-5 7°  
DU CODE DE  
L'URBANISME**

L'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou éléments de paysages concernés sur le plan de zonage par le biais d'une représentation particulière et les prescriptions qui s'y attachent dans le présent document.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° concernent les terrains situés à proximité des deux églises (église haute et église neuve), une partie du vallon de la Croupatière, ainsi que le village des Bories.

### **Prescriptions spécifiques :**

#### **❶ Espace situé devant l'église basse**

Éviter l'implantation de futures constructions sur ce secteur afin de préserver le caractère paysager de ce secteur et de mettre en valeur l'église basse de Bonnieux.

#### **❷ Espace paysager situé devant l'église haute**

Préserver l'aspect boisé et le caractère paysager de ce secteur situé en hauteur et visible depuis le bas du village. Les travaux de nature à porter atteinte et dommage aux éléments boisés sont proscrits.

#### **❸ Terrasses du vallon de la Croupatière**

Conserver l'aspect en terrasses du vallon de la Croupatière.

#### **❹ Village des Bories**

Permettre l'entretien et les aménagements liés à la présence d'un patrimoine bâti de qualité.

#### **❺ Crêtes du Petit Luberon**

Conserver l'aspect ouvert de ces milieux sensibles, présentant un fort intérêt biologique et écologique.

**⑥ Vallon de l'Aigue Brun - ⑦ Rivière du Calavon - ⑧ Ravin de Sigrié - ⑨ Fossé de Trigaud**

Ces linéaires aquatiques constituent un habitat d'espèce à protéger pour des raisons écologiques (corridor écologique – trame bleue et verte). Ces linéaires aquatiques sont en majeure partie accompagnés d'éléments boisés (alignements d'arbres notamment) qu'il convient de préserver. Ainsi, en vue de leur préservation, les travaux de nature à porter atteinte et à générer un obstacle à la libre circulation de la faune sont proscrits. De plus, concernant les alignements d'arbres, les coupes et abattages peuvent être autorisés, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'alignement ainsi constitué et le principe de corridor écologique que représentent ces éléments boisés. Des passages pourront être aménagés dans ces espaces.

**⑩ La cheminée et le four de l'ancienne usine des « Carreaux Vernin »**

Ces constructions doivent être préservées. Leur démolition est interdite. En cas de réhabilitation/restauration, l'aspect devra rester identique à l'état identifié lors de la révision allégée n°3 du PLU ou à un état d'origine démontré par des documents historiques (photos anciennes ...).



Four

Cheminée

**TITRE 7 : DISPOSITIONS  
CONSTRUCTIBLES  
APPLICABLES AUX  
PRINCIPALES ZONES DE  
RISQUE**

## RISQUE SISMIQUE

Selon les termes du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de Bonnieux est classée en zone d'aléa moyen.

Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par l'Arrêté du 22 octobre 2010 précisent la nouvelle classification des zones de sismicité et les nouvelles règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal », c'est-à-dire les bâtiments autres que les Installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE). Ces règles de construction traduisent la transposition française de l'Eurocode 8. Elles s'appliquent au dimensionnement et à la construction de bâtiments et d'ouvrages de génie civil en zone sismique et fixent des exigences de performance et des critères de conformité.

Cette réglementation parasismique s'applique aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens, qu'il s'agisse d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'établissements recevant du public (ERP) mais aussi les bâtiments d'habitation individuelle et collective.

En effet, même en zone d'aléa modéré et moyen, des bâtiments peuvent être complètement démolis lors d'une secousse sismique, c'est pourquoi la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Provence Alpes Côte d'Azur (DREAL PACA) a édité une plaquette citant les recommandations et règles de construction applicables dans les régions sujettes aux secousses sismiques.

Ces recommandations ont pour objet principal la sauvegarde des vies humaines et tendent accessoirement à limiter les dommages subis par les constructions.

### **Extrait des recommandations mentionnées dans la plaquette éditée par la DREAL PACA :**

- **Les fondations doivent être ancrées dans le sol, reliées par un chaînage complet et liaisonnées à la superstructure ;**
- **Les murs doivent être chaînés horizontalement au niveau de chaque plancher et en partie haute ;**
- **Les ouvertures doivent être encadrées par un chaînage vertical ;**
- **Les murs doivent comporter des chaînages verticaux à tous les angles rentrants ou saillants et aux jonctions de murs ;**
- **Les planchers doivent être rigides et indéformables ;**
- **Les escaliers doivent former un ensemble origine lié à l'ossature ;**
- **La charpente doit être doublement contreventée ;**
- **Les tuiles doivent être attachées ;**
- **Un soin particulier doit être accordé au niveau des raccordements des réseaux intérieurs et extérieurs.**

## **RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles peut provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

En France métropolitaine, ces phénomènes mis en évidence à l'occasion de la sécheresse exceptionnelle de l'été 1976, ont pris une réelle ampleur lors des périodes sèches des années 1989-1991 et 1996-1997, puis dernièrement au cours de l'été 2003.

Le Vaucluse fait partie des départements français touchés par le phénomène, puisque 1293 sinistres déclarés liés à la sécheresse ont été recensés. Par ailleurs, d'après les données de la Caisse Centrale de Réassurance, le Vaucluse est situé en 34ème position des départements français en terme de coût total d'indemnisation pour ce phénomène et en 41ème position eu égard au nombre d'occurrences de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, il a été réalisé une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le Vaucluse dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait gonflement. Cette carte d'aléa sert de base à des actions d'information préventive.

Ces zones sont caractérisées par trois niveaux d'aléa (fort, moyen, faible).

Les sols argileux gonflent lorsque la teneur en eau des sols augmente et se rétractent en période de sécheresse. On observe alors un tassement et une fissuration des sols entraînant des dommages aux constructions. Un sinistre se traduit généralement par des fissures dans les murs, dalles et plafonds, par la dislocation des ouvertures. Les dégâts peuvent être importants et le coût des réparations considérable.

Le territoire de la commune de Bonnieux est concerné par trois types d'aléa : zone d'aléa faible au Nord du territoire, la zone d'aléa moyen sur une grande moitié du territoire (dont la partie urbaine du village) et la zone d'aléa fort sur quelques infimes parties du territoire et principalement au Nord du Calavon. Enfin, une partie Sud du territoire (massif du Luberon) est située hors zone d'aléa.

**Il est préconisé, y compris en aléa faible, qu'une étude soit réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et de définir des règles de constructions adaptées.**

**Enfin, même dans les secteurs d'aléa nul, peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées et susceptibles de provoquer des sinistres.**

## RISQUE TECHNOLOGIQUE

Une canalisation de transport de matières dangereuses (GDF) est localisée le long de l'ancienne voie ferrée, au Nord de la commune, et impacte, outre la zone agricole et naturelle, une zone urbaine à vocation économique existante (UE). Il s'agit d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression de catégorie B (DN100 – Antenne Cavaillon/Apt). Outre la servitude d'utilité publique (I3) affectée à cette canalisation, elle engendre un périmètre de maîtrise de l'urbanisation décliné au travers de trois zones de danger, auxquelles des prescriptions s'appliquent.

**Ainsi, dans les secteurs présentant un risque technologique, dû à la présence de canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, les dispositions sont les suivantes :**

- **Dans la zone des dangers significatifs (Rayon de 30 mètres) :** informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- **Dans la zone des dangers graves (Rayon de 20 mètres) :** informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation et proscrire la construction d'immeubles de grande hauteur, d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie et d'Installations Nucléaires de Base.
- **Dans la zone des dangers très graves (Rayon de 15 mètres) :** informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation et proscrire la construction d'immeubles de grande hauteur, d'établissements recevant du public relevant de plus de 100 personnes et d'Installations Nucléaires de Base.

**De plus, à titre indicatif :**

- Aux termes du décret n° 2012-615 du 2 mai 2012 complétant les dispositions de l'article R.431-16 j) du code de l'urbanisme, « dans le cas d'un projet de construction ou extension d'un établissement recevant du public de plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur à proximité d'une canalisation de transport, dans la zone de dangers définie au premier tiret du b de l'article R. 555-30 du code de l'environnement, le pétitionnaire de l'autorisation de construire doit fournir une analyse de compatibilité du projet avec la canalisation du point de vue de la sécurité des personnes prévue à l'article R. 555-31 du même code » ;
- Au titre du code de l'environnement, tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, doit consulter le « guichet unique des réseaux » (téléservice [www.reseaux-et-canalizations.gqtiv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gqtiv.fr)) ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT). De même, les exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également ce guichet unique et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de travaux (DICT).