

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 m² 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 m² 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 m²** 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 m² et l'emprise au sol totale des annexes est limitée à 40 m² hors piscine et à 60 m² 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.

A - Ap - Ap3 **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 m².
- 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 m².
- 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 m².

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 m².
- La surface de plancher totale des annexes est limitée à 50% de la surface de plancher de la construction existante sans dépasser 60 m².
- L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 40 m² hors piscine et à 60 m² 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 m² ;
- 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 70m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
 - De porter la surface de planchers à plus de 140m², lorsque la surface de planchers initiale est comprise entre 70m² et 120m² ;
 - Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de planchers existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de planchers initiale est comprise entre 121m² et 200m² ;
 - 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 70m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
 - De porter la surface de planchers à plus de 140m², lorsque la surface de planchers initiale est comprise entre 70m² et 120m² ;
 - Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de planchers existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de planchers initiale est comprise entre 121m² et 200m² ;
 - 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 20m² 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.

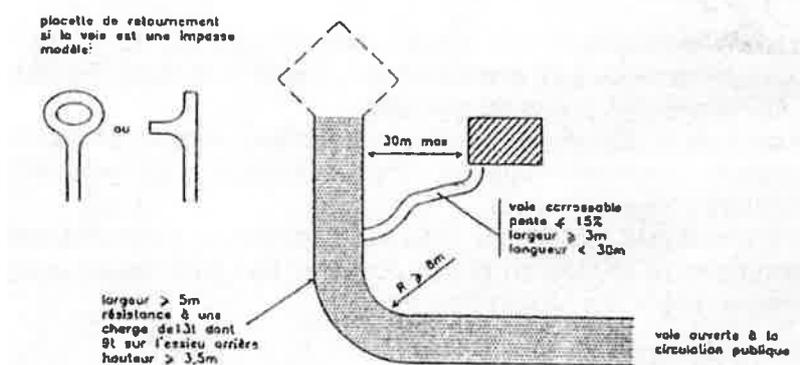
Uniquement en secteur Ab :

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 Equipements 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 m³/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 m³ 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 faitage.

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 façades 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.

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 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 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, 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 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.