

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

4. Règlement



Elaboration du PLU	Prescription 06 février 2012	Arrêt 11 juillet 2016	Mise à l'enquête 20 décembre 2016	Approbation 23 mars 2017
Mise à jour n°1 du PLU				26 juin 2017
Mise à jour n°2 du PLU				08 février 2019
Mise à jour n°3 du PLU				05 mars 2020
Modification n°1 du PLU			29 août 2022	1 ^{er} déc. 2022

Auddicé Environnement
Agence Sud



Route des Cartouses
84 390 SAULT
Tél : 04 90 64 04 65

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier



8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30 131 PUJAUT



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



SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	p 2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	p 5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 16
U1	p 17
U2	p 24
U3	p 31
U4	p 37
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 43
AU1i	p 44
AU2i	p 50
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	p 52
A	p 53
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	p 61
N	p 62
TITRE VI - ANNEXES AU REGLEMENT	p 69

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les prescriptions concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

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

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

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

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1. Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
2. Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur et la repérer par rapport au plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du P.L.U.
3. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - U1 pour U1, U1a et U1b
 - U2 pour U2a, U2ai, U2b, U2bi, U2ci, U2di,
 - U3 pour U3
 - U4 pour U4a, U4ai, U4b, U4c, U4d, U4di, U4e, U4f et U4fi,
 - AU1i pour AU1i
 - AU2i pour AU2i
 - A pour A, Aa, Ab et Ai
 - N pour N, Na, Nai, Nb et Ni
4. Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès ouverts au public

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 8 : Emprise au sol des constructions

Article 9 : Hauteur maximum des constructions

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Article 13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5. **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U.:

- L'annexe "servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes sanitaires "assainissement et eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
- Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés (E.B.C.), les emplacements réservés, etc.
- Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saumane-de-Vaucluse.

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

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les articles L 102-12, L.153-11 et L. 424-1 du code de l'urbanisme (sursis à statuer),
- les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés,
- les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme (sécurité publique),
- les dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme (conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques),
- les dispositions de l'article R.111-15 du code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement)
- les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales),
- l'implantation des caravanes est soumise aux dispositions des articles R.111-37 à R.111-46 du code de l'urbanisme,
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme annexées au présent PLU,
- les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant :
 - les lotissements,
 - le droit de préemption urbain,
 - les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II du présent règlement :**
 - la **zone U1**, correspondant au village ancien et son château,
 - la **zone U2** correspondant à des îlots d'habitat pavillonnaire,
 - la **zone U3**, correspondant à la ZAC du Luc,
 - la **zone U4**, correspondant à la ZAC du Goult.
- **Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III du présent règlement :**
 - la **zone AU1i « La Cornette »** correspondant à une zone à urbaniser opérationnelle ;
 - la **zone AU2i « Terre des Pierres »**, correspondant aux à une zones à urbaniser non opérationnelle c'est-à-dire dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU.
- **La zone agricole, équipée ou non, à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV du présent règlement :**
 - la **zone A**, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle et forestière, équipée ou non, à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE V du présent règlement :**
 - la **zone N**, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère

d'espace naturel. Elle correspond aux zones de contreforts des monts de Vaucluse, au lit et bords de la Sorgue.

Le PLU fait également apparaître dans les documents graphiques :

- **Les espaces boisés classés** définis en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ce 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.
- **Les emplacements réservés** dont la description est détaillée en légende des documents graphiques.
- **Les marges de recul** par rapport aux voies publiques.
- **Le périmètre indicatif du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF)** du Massif des Monts de Vaucluse Ouest.
- **Les secteurs de mixité sociale** au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.
- **Les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 et 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Ces adaptations mineures peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS

Risque inondation

La commune est concernée par un risque d'inondation de type crue torrentielle (L'Inrajat, le ruisseau La Catherine) et un risque d'inondation de la plaine (la Sorgue).

L'étude hydrogéomorphologique validée en 2007 par la DREAL porte sur la Sorgue et les vallats. Les différents lits ont été cartographiés et portés à la connaissance de la commune par les services de l'Etat. Cela se traduit par un indice i sur les documents graphiques (pièce n°5). A titre de prévention, les premiers planchers des constructions doivent être surélevés de 70 cm par rapport au terrain naturel.

Risque feu de forêt

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) du Massif des Monts de Vaucluse Ouest approuvé le 03 décembre 2015. Ses dispositions s'imposent au Plan Local d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Il est annexé au présent PLU (cf. pièce 7.1.c). Le périmètre d'emprise du PPRIF est reporté sur les documents graphiques du PLU à titre

indicatif. Il convient de se reporter à l'annexe 7.1.c pour connaître les différentes zones du PPRIF et les règles applicables.

Le PPRIF distingue 5 types de zones :

- la zone rouge R correspond aux secteurs soumis à un aléa feu de forêt moyen à très fort, dans lesquels l'ampleur des phénomènes ne permet pas de défendre les unités foncières intéressées,
- la zone orange O correspond aux secteurs soumis à un aléa feu de forêt fort à très fort, dans lesquels les moyens de défense existants ont été reconnus suffisants pour permettre de limiter le risque pour les habitations déjà existantes, mais sans en autoriser la construction de nouvelles,
- la zone bleue Bv correspond au centre village bâti soumis à un aléa feu de forêt fort à très fort.
- La zone bleue B1 correspond aux secteurs soumis à un aléa fort à très fort, pour lesquels l'extension des zones déjà construites est interdite mais dont le nombre et la répartition des bâtiments existants initialement sont tels que leur défense en cas d'incendie est assurée par des équipements publics existants à la date d'approbation du PPRIF, de nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine existante sont alors envisageables,
- La zone mauve B3 correspond aux secteurs soumis à un aléa feu de forêt moyen nécessitant uniquement des mesures d'autoprotection des bâtiments en complément des mesures générales de construction (voirie, défense extérieure contre l'incendie).

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRIF, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRIF. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Risque de retrait – gonflement des argiles

Contrairement aux risques inondations et feu de forêt, le zonage ne fait pas état des secteurs concernés par ce risque pour des raisons de lisibilité des plans et dans le but de ne pas surcharger le règlement.

Cependant pour les constructions concernées par le risque naturel de retrait et gonflements des argiles (cf. carte page 11), le pétitionnaire devra faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'études spécialisé en géotechnique à fournir dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Risque sismique

La commune est située en zone de sismicité 3, aléa modéré.

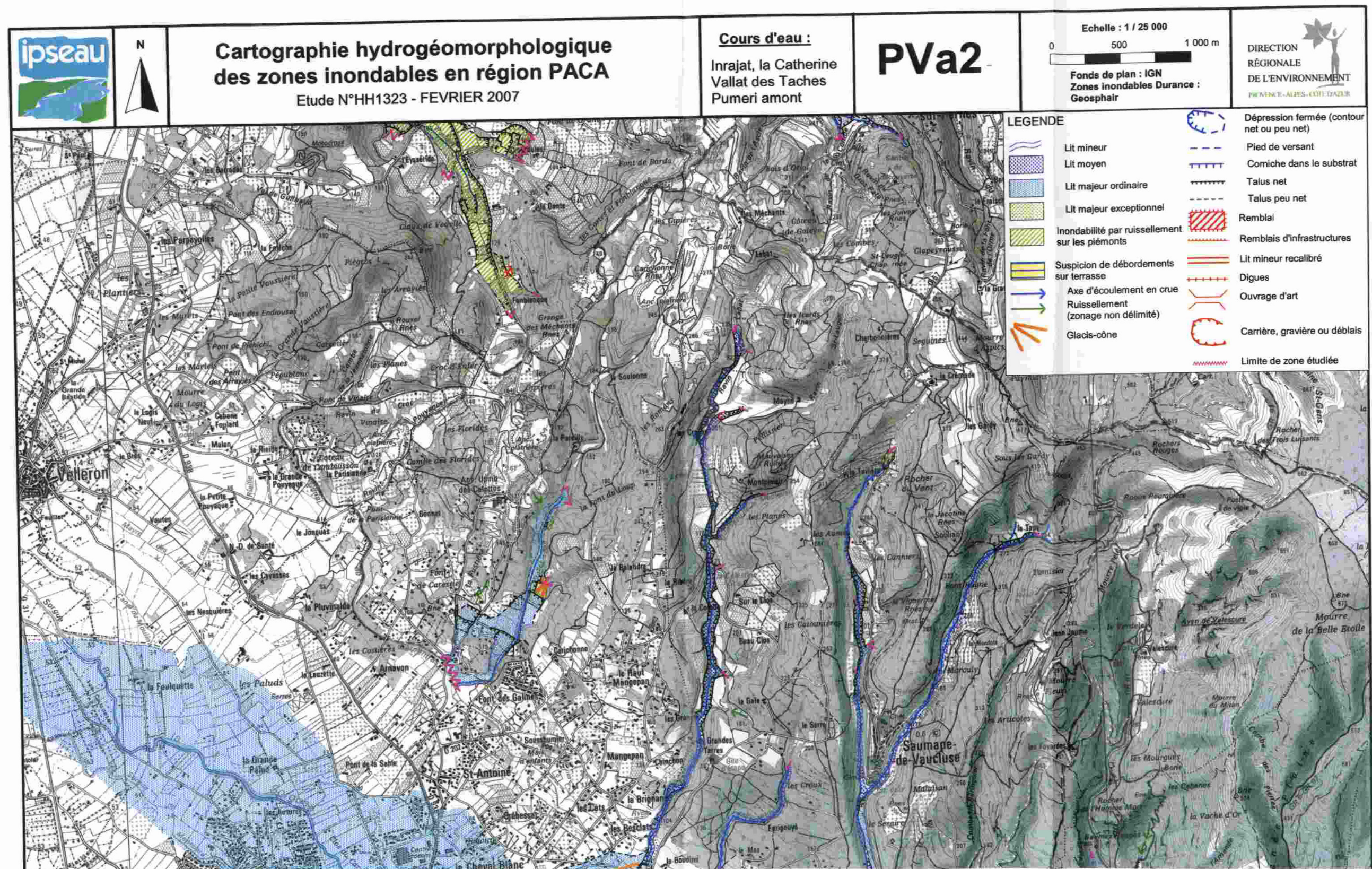
Les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par les arrêtés du 22 octobre 2010 et 24 janvier 2011 entrés en vigueur au 1^{er} mai 2011 fixent les nouvelles règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à « risque normal » c'est-à-dire les bâtiments autres que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

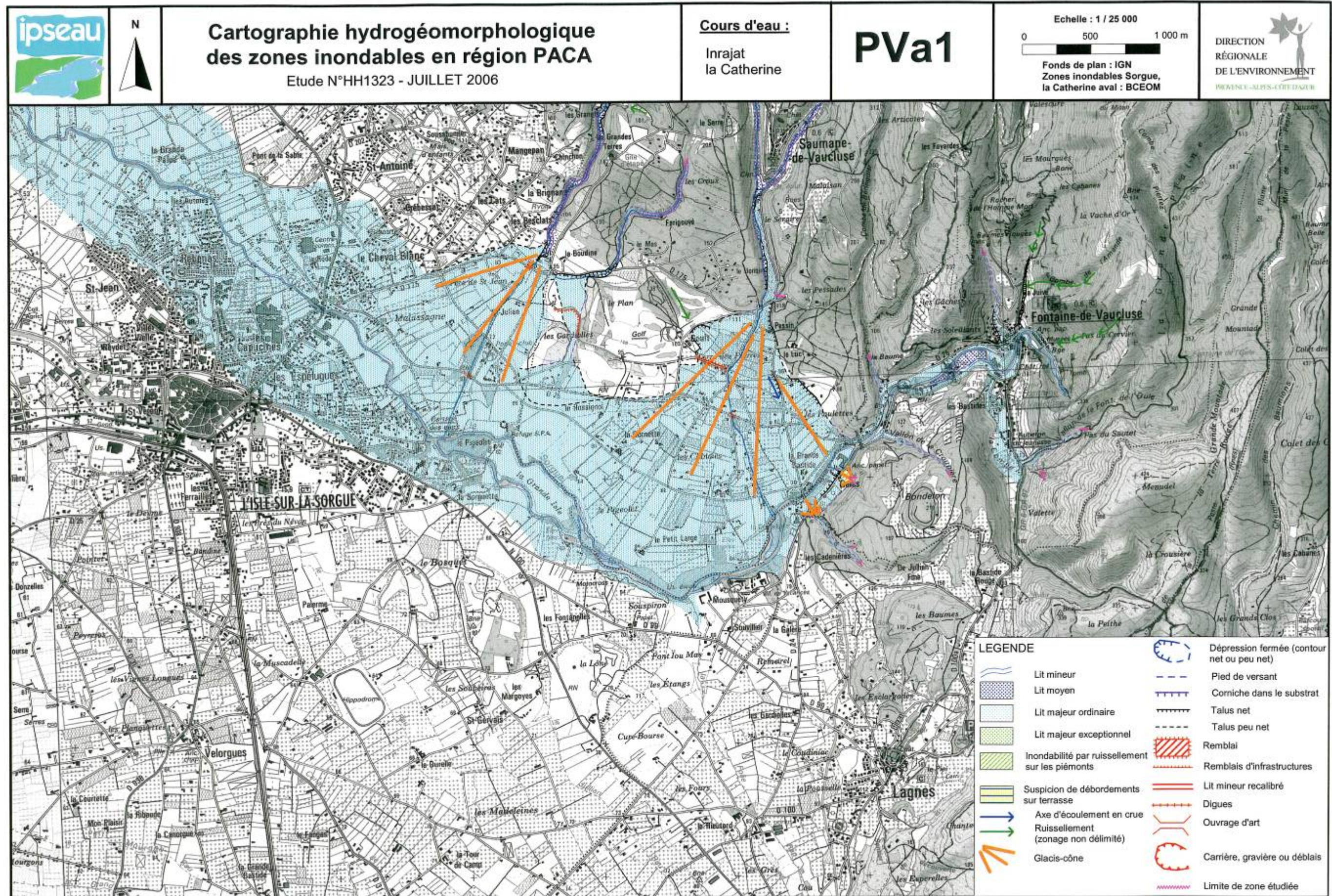
ARTICLE 6 - ARCHEOLOGIE

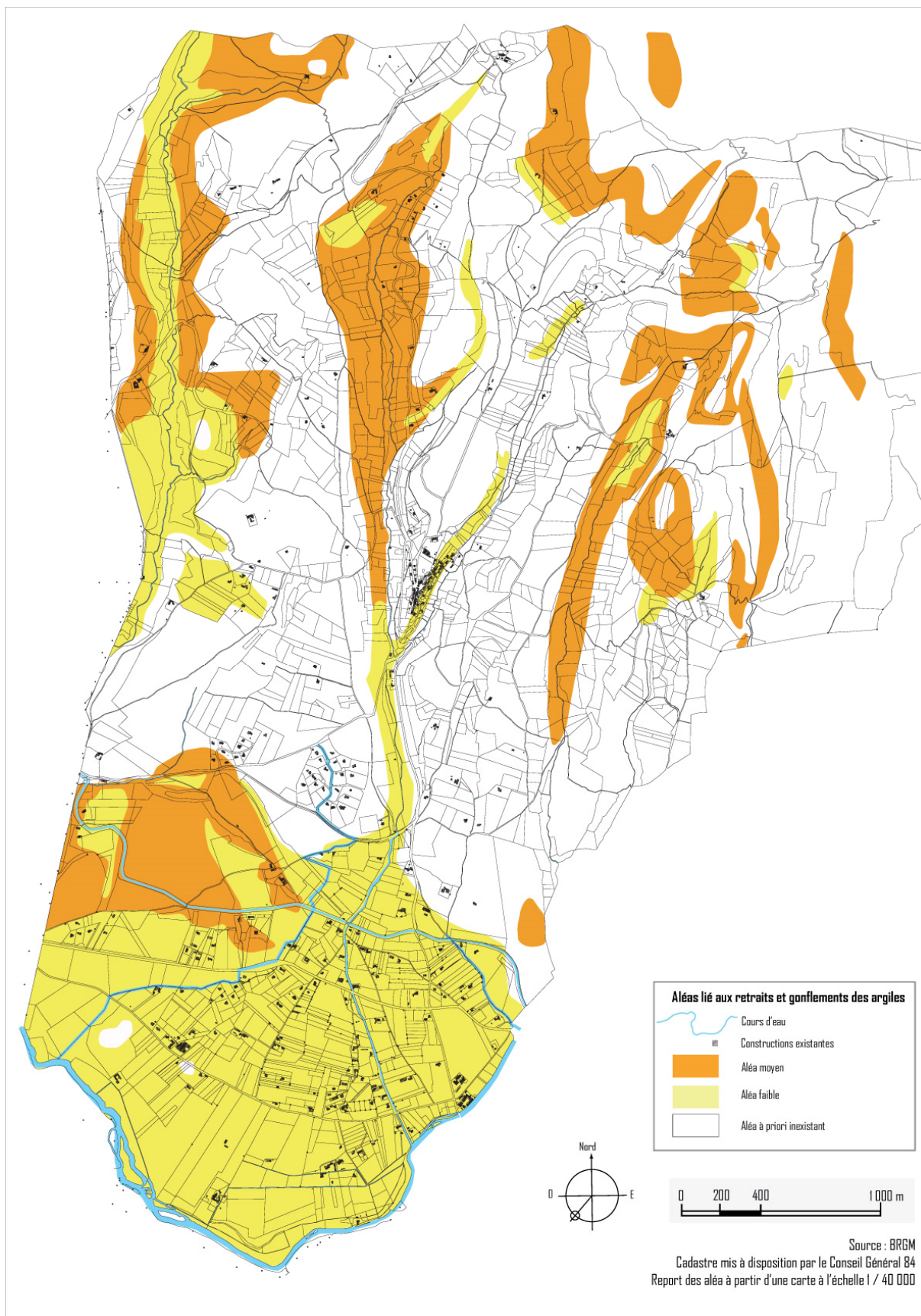
Conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003, les autorités compétentes peuvent décider de saisir le préfet de région si elles estiment que, dans les cas de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations ou de travaux divers ainsi que d'autorisation de travaux d'affouillement, ces aménagements sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (article 5 du décret n°2002-89). Ces aménagements ne pourront être entrepris qu'après accomplissement des mesures de conservation ou de sauvegarde prescrites, le cas échéant, par le préfet de région.

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article 7 du décret n°2002-89).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles de PACA (service régional de l'archéologie) et entraînera l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques







ARTICLE 7 : DEFRICHEMENT, COUPE ET ABATAGES D'ARBRES

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 312-9 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

L'article L.151-15° du code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes de mettre en place des secteurs de mixité sociale : *"le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale."*

La commune a institué un secteur de mixité sociale sur la zone AU2i « Terres des Pierres » et la zone AU1i « Cornette » en imposant la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 9 : RESEAU D'IRRIGATION

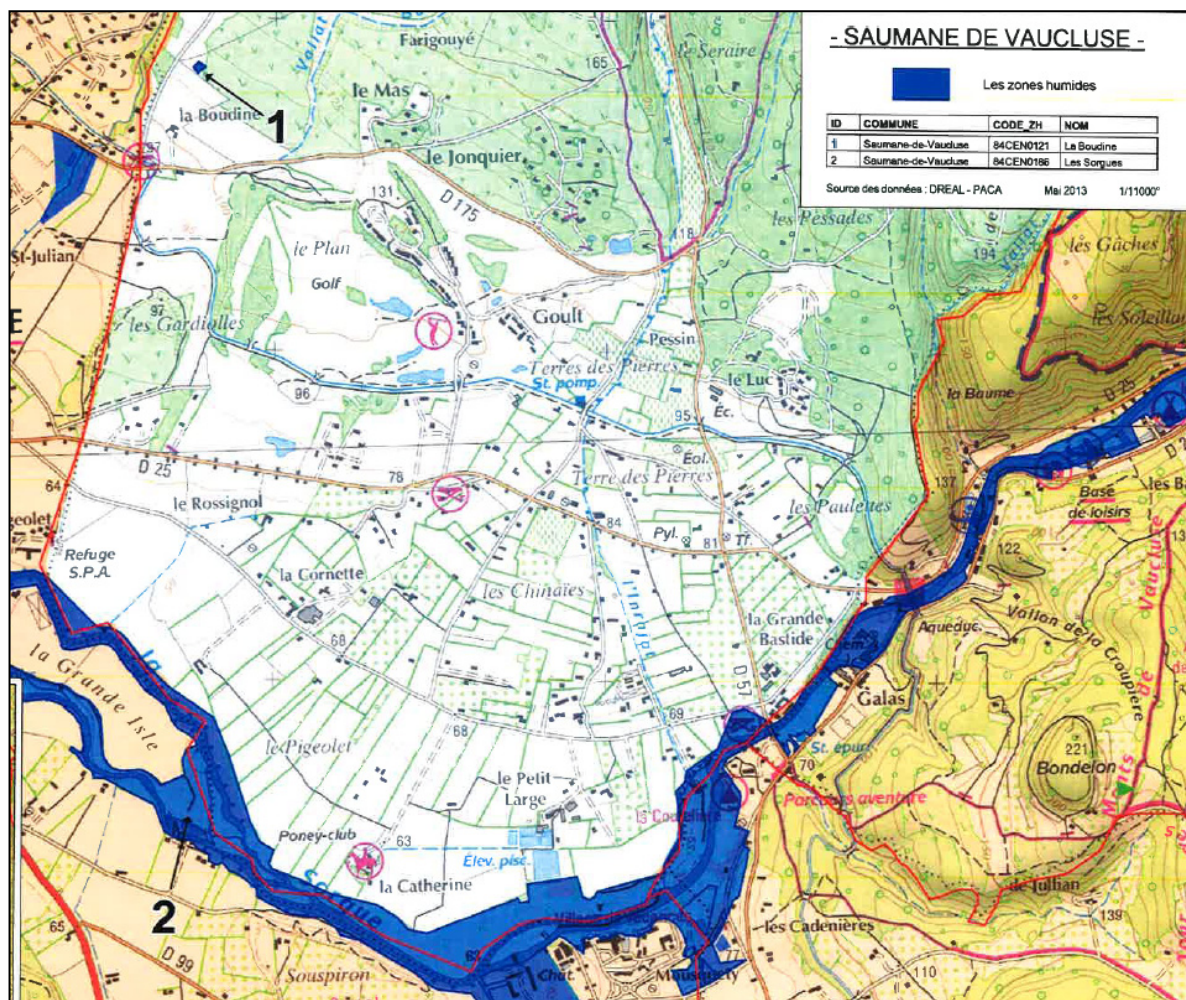
Tout projet relevant d'une autorisation du droit des sols devra s'assurer de la permanence du réseau et de l'irrigation de fonds enclavés ou issus de divisions. Il est rappelé que lorsqu'une parcelle incluse dans le périmètre d'une ASA fait l'objet d'un morcellement, les fonds issus de ce morcellement restent inclus dans le périmètre de l'ASA. Il appartient donc à celui qui prend l'initiative et effectue la division foncière d'assurer la continuité d'acheminement de l'eau jusqu'à chaque parcelle nouvellement cadastrée ou à chaque lot.

ARTICLE 10 : ZONES HUMIDES

Le porter à connaissance complémentaire de mars 2013 fait mention de la présence de zones humides sur le territoire communal.

Elle concerne le réseau des Sorgues (zone Ni) et une petite zone humide sur le secteur de la Boudine située en zone agricole du PLU. Dans ces zones humides, les nouvelles constructions sont interdites.

Extrait de la carte du porter à connaissance



ARTICLE 11 : LEXIQUE

Acrotère :

Partie supérieure d'un mur de façade, masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord, généralement dans le cas de toitures terrasses.

Affectation :

Destination à usage déterminé.

Affouillement :

Creusement par prélèvement de terre conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Annexe :

Construction complémentaire de la construction principale : un garage, un local technique piscine, un abri-jardin, une cuisine d'été, etc.

Changement de destination :

Passage de l'une à l'autre des neuf destinations identifiées par le code de l'urbanisme (cf. définition de "destination" ci-après).

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Ils englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin : les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol), les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.).

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les maisons de retraite ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les aires de jeux et de loisirs. etc.

Destination :

Le code de l'urbanisme différencie neuf catégories de constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

A noter, que conformément à l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, les constructions accessoires au bâtiment principal ont la même destination que ce dernier. Par exemple, le garage d'une habitation est considéré comme une habitation donc il n'y a pas de changement de destination lors de la transformation d'un garage en pièce de vie. Néanmoins, le garage produit de l'emprise au sol et pas de la surface de plancher. La transformation d'un garage en chambre ou salon nécessitera donc une autorisation d'urbanisme puisqu'il y aura création de surface de plancher supplémentaire.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs. Les surfaces couvertes par une structure ajourée telles que pergola, tonnelle sont comprises dans l'emprise au sol.

Les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et leurs plages ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Enduit :

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels) constitué d'un mortier de ciment et/ou de chaux hydraulique, destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser. On distingue les enduits traditionnels (qui nécessitent trois couches), les bicouches, enfin les monocouches (à base de mortiers industriels et appliqués en deux passes).

Exhaussement :

Surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

Extension :

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hébergement hôtelier :

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement (TA Versailles, 14 janv. 1997, SA d'HLM des Trois Vallées c/ Commune de Coignères), il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) (CE 9 mars 1990, SCI Le Littoral). Selon la jurisprudence, il apparaît que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

Logement de fonction :

Logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations artisanales, industrielles, d'entrepôt ou commerciales.

Surface de plancher :

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction sous certaines conditions des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques, etc.

Terrain ou unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.

Terrain naturel :

Altitude du terrain avant travaux d'aménagement à chaque point de mesure.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

CARACTERE DE LA ZONE U1

C'est une zone urbanisée correspondant au village ancien, les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre continu et composent avec les espaces publics et privés, le caractère pittoresque et singulier des lieux.

L'équilibre de la diversité des fonctions (habitat, service, commerce, équipements public,...) le patrimoine historique et culturel doivent être préservés tout en permettant les pratiques d'un mode de vie contemporain.

Les petites activités économiques, artisanat d'art ou de métiers et commerces de proximité,... peuvent y trouver leur place, en complément de celles existantes dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances, (bruits, odeurs, ...) par rapport à la vocation d'habitat dominante.

D'une façon générale, l'aménagement, le changement d'affectation, l'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans le cadre de l'enveloppe générale du village. Le concepteur doit s'inspirer de la typologie des constructions existantes. Les concepts architecturaux retenus seront d'intégration et d'accompagnement au niveau des volumes, des toitures, des ouvertures, du choix des matériaux, des menuiseries, des ferronneries,... Il en sera de même pour les aménagements extérieurs.

Elle comprend le **secteur U1a** correspondant au château de Saumane, équipement public à vocation culturelle et touristique, pour lequel sont admis les travaux de restauration et d'aménagement pour l'accueil du public, de mise en sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Dans ce secteur, l'extension d'une construction devra être précédée de la réalisation des équipements publics de défense contre l'incendie dans la mesure où ceux-ci ne sont pas en place ou sont de capacité insuffisante. D'autre part des EBC ont été mis en oeuvre dans le parc afin de préserver les boisements remarquables selon les termes de l'article L130-5 du code de l'urbanisme.

Elle comporte également le **secteur U1b** correspondant aux constructions existantes et futures situées en contrebas du chemin du Barry, l'article U1 9 comporte une disposition particulière concernant la hauteur des constructions : elle est limitée afin de ne pas obturer les perceptions visuelles depuis le chemin du Barry vers les espaces environnants.

Nota : la zone U1 est concernée en totalité par le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) du Massif des Monts de Vaucluse Ouest (cf. pièce 7.1.c).

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

ARTICLE U1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et les installations dont la destination ou l'usage n'est pas compatible avec la vocation urbaine de la zone ou du secteur concerné, notamment :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article L.511-1 du code de l'environnement.
- Les constructions et installations destinées à :
 - l'industrie,
 - l'exploitation agricole et forestière,
 - la fonction d'entrepôt.
- Les installations et les travaux suivants :
 - les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs,
 - les habitations légères de loisirs,

- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- le dépôt de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas prévus par un permis de construire.

ARTICLE U1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nota : Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent, en plus des dispositions de la présente zone, respecter les prescriptions du PPRIF (cf. annexe 7.1.c). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

La démolition de tout ou partie d'une ou plusieurs constructions est soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans le secteur du périmètre de protection des monuments historique.

Dans le **secteur U1a**, peuvent être autorisés les aménagements à usage de services publics ou d'intérêt collectif (culturels, éducatifs, touristiques...) à condition d'être nécessaires à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduites, à la mise en sécurité des équipements recevant du public et d'être compatibles avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation civile et ramassage des déchets ménagers et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause, ils doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements de surface réalisés en harmonie avec le caractère pittoresque du village.

ARTICLE U1 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante, raccordée au réseau public.

2- Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur, et notamment au PPRiF annexé au PLU en Annexe 7.1.c.

3- Assainissement des eaux usées

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

Les équipements nécessaires au relevage ou au refoulement des eaux usées vers le réseau public sont à la charge exclusive du demandeur.

L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par les articles D. 1332-1 à D. 1332-15 (normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées) du code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de piscine effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

En cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et des surverses peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4- Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.

Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 13l/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse jointes en annexe).

Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.

L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifiés avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.

5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,...) à construire sur le domaine public ou privé devront être réalisées en réseau souterrain ou établies sous les corniches, de maison en maison sans incidence sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE U1 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes.

Des implantations différentes sont admises pour :

- permettre l'amélioration des conditions d'accès sous condition de ne pas nuire au caractère pittoresque du village,
- marquer un redent harmonieux dans l'alignement de la rue.

ARTICLE U1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions nouvelles, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être édifiées au moins à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'extension ou la surélévation d'une construction existante.

ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U1 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U1 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures.

Pour les terrains situés dans le secteur U1b entre le chemin du Barry et le Vallon d'en-haut, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine jusqu'au faîtage, ne pourra excéder 8 mètres.

ARTICLE U1 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

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

2- Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

3- Eléments de constructions

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

La pierre naturelle locale sera utilisée pour la réalisation de maçonneries apparentes, sa mise en oeuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites au mortier de chaux.

Les décroutages d'enduit des vieilles demeures ayant pour objet de mettre à nu les maçonneries réalisées en moellons de pierre sont à éviter afin de ne pas compromettre l'ordonnancement des « épidermes » des façades sur rue.

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

Pour les maçonneries réalisées en moellons de pierre de pays, le jointage doit être réalisé au mortier de chaux naturelle, teintée, afin d'obtenir une couleur identique à celle de la pierre, la finition du jointage sera réalisée à fleur de pierre.

Les enduits de façade seront réalisés au mortier de chaux naturelle, éventuellement teinté, dont la couleur sera en harmonie avec les couleurs dominantes du village et de finition lissée, talochée ou frotassée. Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teintes claires ou vieilles. Les débords seront réalisés en génoise – chevrons – corniche en pierre naturelle.

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.

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

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, sont interdits.

4- Menuiseries

Les portes, les fenêtres, portes-fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois ou en métal à peindre, les couleurs vives sont interdites. Le blanc est à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.

D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.

Dans **le secteur U1a**, il conviendra que le projet de restauration et d'aménagement du château fasse l'objet d'une concertation préalable avec l'architecte des bâtiments de France pour déterminer les éléments de construction à conserver, restaurer ou remplacer afin de préserver l'harmonie et la lecture historique du château ou de la façade concernée.

Les aménagements cités ci-dessus devront permettre de concilier la protection, la mise en valeur du patrimoine et les enjeux environnementaux.

5- Clôtures

Elles devront être réalisées :

- soit avec des maçonneries identiques aux constructions,

- soit avec des grilles métalliques de dessin simple à barreaudages verticaux de référence traditionnelle.

La hauteur des clôtures nouvelles ne doit pas excéder 2,20 m, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'elle s'inscrit dans le prolongement d'une clôture existante et qu'elle représente un ensemble architectural cohérent.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites. Elles seront en harmonie avec les autres menuiseries.

6- Murets de soutènement

Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture.

ARTICLE U1 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- logement : une place de stationnement par logement.
- autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'accord de la commune.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le demandeur pourra aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres 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 réservées aux seuls besoins de l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements sociaux conformément au code de l'urbanisme

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

ARTICLE U1 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres d'essences locales.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par une végétation équivalente dans la mesure du possible.

Le secteur U1a comprend des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 du code de l'urbanisme.

Dans ce secteur, autour des constructions :

- le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres,
- le déboisement est obligatoire dans un rayon de 8 mètres,
- les plantations nouvelles de résineux ou chênes verts sont interdites.

SECTION III - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
--

ARTICLE U1 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U1 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

ZONE U2

CARACTERE DE LA ZONE U2

C'est une zone urbanisée, répartie sur le territoire communal en plusieurs îlots, elle est à dominante d'habitat individuel de moyenne et faible densité. Elle comprend également quelques petites activités artisanales, commerciales et équipements collectifs ou publics.

Elle se décline avec les secteurs suivants :

- **U2a correspond aux quartiers Les Gardioles, Le Plan, les Paulettes et la Cornette** : ce sont quatre îlots d'habitat individuel de faible densité, sous forme d'opérations d'aménagement ou d'habitat diffus. Un **secteur U2ai** est concerné par le risque inondation (lit majeur de l'atlas des zones inondables – approche hydrogéomorphologique).
- **U2b correspond à l'école du Luc** : c'est un îlot à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Un **secteur U2bi** est concerné par le risque inondation (lit majeur de l'atlas des zones inondables – approche hydrogéomorphologique).
- **U2ci** sont admis uniquement les hébergements hôteliers. Il est concerné par le risque inondation (lit majeur de l'atlas des zones inondables – approche hydrogéomorphologique).
- **U2di correspond au hameau le Four de Cony** : c'est un îlot d'habitat ancien d'une densité moyenne, composé de logements des anciennes papeteries implantés sur le parcours de la Sorgue, devenus aujourd'hui des résidences principales. L'objectif est de permettre l'extension des constructions existantes limitées à 30 % de la surface de plancher existante. Il est concerné par le risque inondation (lit majeur de l'atlas des zones inondables - approche hydrogéomorphologique).

Le **secteur U2a « Les Gardioles »** est concerné partiellement par le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) du Massif des Monts de Vaucluse Ouest (cf. pièce 7.1.c).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et les installations dont la destination ou l'usage n'est pas compatible avec la vocation urbaine de la zone ou du secteur concerné, notamment :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, définies à l'article L.511-1 du code de l'environnement.
- Les constructions et installations destinées :
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à la fonction d'entrepôt.
 - à l'industrie.
 - à la fonction de commerce sauf dans les secteurs **U2a** et **U2b** où elles sont admises sous condition.
 - à la fonction d'artisanat sauf dans les secteurs **U2a** où elles sont admises sous condition.
- Les installations et les travaux suivants :
 - les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,

- les aires de stationnement ouvertes au public,
- le dépôt de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol, s'il ne sont pas prévus par un permis de construire.

Dans le secteur U2b, toutes les constructions autres que celles à destination de services publics ou d'intérêt collectif et les logements qui y sont liés ou à destination de commerces sont interdites.

Dans le secteur U2di, toute construction nouvelle est interdite sauf cas visés à l'article U2 2.

Dans les **secteurs U2ai, U2bi, U2ci et U2di**, sont interdits :

- les sous-sols,
- les campings,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les bâtiments de gestion de crise.

ARTICLE U2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nota : Dans les secteurs concernés par le PPRIF, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent, en plus des dispositions de la présente zone, respecter les prescriptions du PPRIF (cf. annexe 7.1.c). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Dans le secteur U2a, les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat sont autorisées sous condition de ne pas créer de nuisances par rapport à l'environnement.

Dans le secteur U2b, les constructions nouvelles sont autorisées à condition d'être :

- à destination de services publics, collectif et de logements de fonction qui y sont liés,
- à destination de commerce.

Dans le secteur U2ci, seules les constructions à usage d'hébergements hôteliers sont autorisées.

Dans le secteur U2di, sont autorisées :

- l'extension des constructions à usage d'habitat et leurs annexes, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sous condition qu'il n'y ait pas de création de logement et que les planchers habitables soient établis à 0,70 mètre minimum au dessus du niveau du terrain naturel.
- les installations techniques de services publics.

Dans les **secteurs U2ai, U2bi, U2ci** :

- les premiers planchers des constructions seront établis à 0,70 mètre au dessus du terrain naturel. Toutefois, les garages et les abris non clos pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

Les nouveaux accès sur les voies départementales sont interdits.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des déchets ménagers et aux constructions qu'elles doivent desservir.

ARTICLE U2 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante, raccordée au réseau public.

2- La défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur, et notamment au PPRiF annexé au PLU en Annexe 7.1.c.

3- Assainissement des eaux usées

Dans l'ensemble de la zone U2, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Les équipements nécessaires au relevage ou au refoulement des eaux usées vers le réseau public sont à la charge exclusive du demandeur.

L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dés lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par les articles D. 1332-1 à D. 1332-15 (normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées) du code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de piscine effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

En cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et des surverses peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4- Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.

Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 13l/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse jointes en annexe).

Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.

L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.

5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,...) à construire sur le domaine privé devront être réalisées en réseau souterrain.

A l'intérieur d'une opération d'aménagement, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U2 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

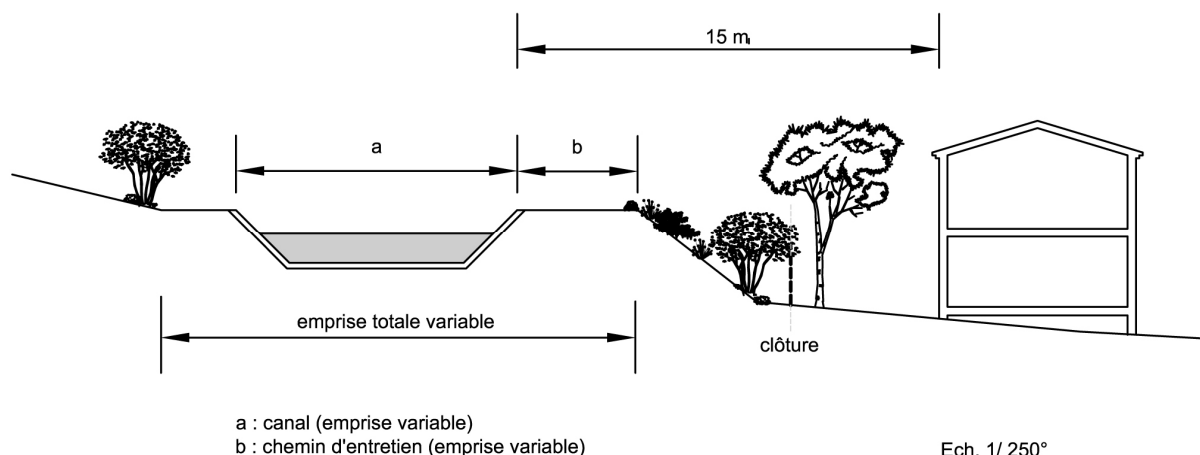
A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de :

- Voie départementale D25, D57 et D175 : 15 mètres de l'axe de la voie.
- Voies communales : 6 mètres de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes, ne respectant pas les règles de recul à la date d'approbation du PLU.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges et les clôtures à au moins 4 mètres des berges. Une bande de 4 mètres minimum devra être laissée libre de toute plantation pour permettre le passage des engins nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Le long du canal de Carpentras, les constructions doivent être implantées à au moins 15 mètres des berges.



Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas les règles de recul à date d'approbation du PLU.

Ces dispositions s'appliquent également à chaque terrain issu d'une division (lotissement, permis de construire valant division).

ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées au moins à 4 mètres.

Cette disposition s'applique également à chaque terrain issu d'une division (lotissement, permis de construire valant division).

Dans le secteur U2di, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres.

ARTICLE U2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette disposition s'applique également à chaque terrain issu d'une division (lotissement, permis de construire valant division).

Dans **le secteur U2di**, non règlementé.

ARTICLE U2 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans **le secteur U2a**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol s'applique également à chaque terrain issu d'une division (lotissement, permis de construire valant division).

ARTICLE U2 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Pour l'ensemble de la zone hormis le secteur U2ci, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, ne peut pas excéder 8 mètres.

Dans le secteur U2ci, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine ne peut pas excéder 12 mètres.

ARTICLE U2 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

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

2- Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

3- Éléments de constructions

Les surfaces pleines devront dominer; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites dans des tons traditionnels de la région. D'autres couleurs sont admises à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

La finition des enduits sera réalisée à grains fins : de façon grattée, talochée ou frottée.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

Les menuiseries/huissières extérieures recevront des peintures ou des teintures en harmonie avec les couleurs des façades. Le blanc est autorisé.

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

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, sont interdits.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teintes claires ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt, les pièces de charpente en bois apparente sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de résistance au feu.

4- Clôtures

Elles devront être réalisées :

- soit avec des grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence méditerranéenne,
- soit avec des murets d'une hauteur de 0,60 m. maximum en maçonneries enduites sur toutes les faces de façon identique aux constructions, surmontés de grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence méditerranéenne.

Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (liste fournie en annexe du PLU)

Les portes et portails seront de forme simple et peints en harmonie avec les couleurs des façades.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres.

La hauteur du portail et de ses supports est limitée à 2,20 mètres.

Dans les secteurs U2ai, U2bi, U2ci et U2di, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

ARTICLE U2 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- Logement : 2 places de stationnement par logement (garage ou aire de stationnement aménagée). Chaque programme d'habitat individuel devra comporter une aire de stationnement d'une surface minimum de 20 m² aménagée au droit de l'entrée du terrain.
- Bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

- Autres établissements : les besoins en stationnement des véhicules étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, leur quantité pourra être modulée, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires. Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'accord de la commune.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipés de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

ARTICLE U2 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le secteur U2ai comprend des plantations à conserver et à créer. Elles sont représentées sur le document graphique.

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres d'essences locales à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement. Les arbres seront maintenus ou remplacés par une végétation équivalente dans la mesure du possible.

En raison du risque incendie feux de forêt :

- le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions,
- pas d'arbre ou de partie d'arbre à moins de 8 mètres des constructions,
- les plantations nouvelles de résineux ou chêne verts sont interdites.

SECTION III - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE U2 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U2 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

ZONE U3

CARACTERE DE LA ZONE U3

La zone U3 est une zone urbanisée correspondant des constructions de moyenne et faible densité réalisées dans le cadre de la ZAC du Luc dont l'acte de création date du 30/03/1995.

Nota : la zone U3 est concernée en totalité par le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) du Massif des Monts de Vaucluse Ouest (cf. pièce 7.1.c).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et les installations dont la destination ou l'usage n'est pas compatible avec la vocation urbaine de la zone ou du secteur concerné, notamment :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article L.511-1 du code de l'environnement.
- Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'industrie,
 - au commerce et à l'artisanat,
 - au bureau,
 - à l'habitation sauf ceux visés à l'article U3 2.
- Les installations et les travaux suivants :
 - les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - le dépôt de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas prévus par un permis de construire.

ARTICLE U3 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nota : Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent, en plus des dispositions de la présente zone, respecter les prescriptions de la zone B1 du PPRIF (cf. annexe 7.1.c). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

L'extension limitée d'une habitation est autorisée ainsi qu'une construction nouvelle à usage d'annexe (garage, auvent, piscine) à condition de ne pas augmenter le nombre de logement. La surface totale de l'extension ou de la construction nouvelle réalisée en une seule ou plusieurs fois est alors limitée à 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

Les nouveaux accès sur la D57 sont interdits.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des déchets ménagers et aux constructions qu'elles doivent desservir.

La chaussée revêtue d'une largeur minimale de 5 mètres doit être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière.

La hauteur libre sous ouvrage doit être de 3,50 mètres minimum.

Le rayon en plan des courbes doit être de 8 mètres minimum.

Si une voie est une impasse, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement.

ARTICLE U3 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante, raccordée au réseau public.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur, et notamment au PPRiF annexé au PLU en Annexe 7.1.c.

3- Assainissement des eaux usées

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

Les équipements nécessaires au relevage ou au refoulement des eaux usées vers le réseau public sont à la charge exclusive du demandeur.

L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dés lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par les articles D. 1332-1 à D. 1332-15 (normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées) du code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de piscine effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

En cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et des surverses peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4- Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.

Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 13l/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse jointes en annexe).

Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.

L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.

5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,...) à construire sur le domaine privé devront être réalisées en réseau souterrain.

A l'intérieur d'une opération d'aménagement, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U3 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à un minimum de 1 mètre.

ARTICLE U3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées au moins à 3 mètres.

ARTICLE U3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE U3 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U3 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, ne peut pas excéder 8,5 mètres.

ARTICLE U3 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

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

2- Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

En raison du risque incendie feux de forêt, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

3- Eléments de constructions

Les surfaces pleines devront dominer; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord.

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites dans des tons traditionnels de la région. D'autres couleurs sont admises à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

La finition des enduits sera réalisée à grains fins : de façon grattée, talochée ou frotassée.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

Les menuiseries/huissières extérieures recevront des peintures ou des teintures en harmonie avec les couleurs des façades. Le blanc est autorisé.

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

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, sont interdits.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teintes claires ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées.

En raison du risque incendie feux de forêt, les pièces de charpente en bois apparente sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de résistance au feu.

4- Clôtures

Elles devront être réalisées :

- soit avec des grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence méditerranéenne.
- soit avec des murets d'une hauteur de 0,60 m. maximum en moellons de pierre locale ou en maçonneries enduites sur toutes les faces de façon identique aux constructions, surmontés de grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence méditerranéenne.

Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (liste fournie en annexe du PLU)

Les portes et portails seront de forme simple et peints en harmonie avec les couleurs des façades.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres.

La hauteur du portail et de ses supports est limitée à 2,20 mètres.

ARTICLE U3 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- Logement : 2 places de stationnement (garage ou aire de stationnement aménagée). Chaque programme d'habitat individuel devra comporter une aire de stationnement d'une surface minimum de 20m² aménagée au droit de l'entrée du terrain.
- Opération d'aménagement : en plus des dispositions ci-dessus, des places de stationnement devront être aménagées dans les espaces communs à raison d'une place pour trois logements.
- Bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- Autres établissements : les besoins en stationnement des véhicules étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, leur quantité pourra être modulée, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires. Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'accord de la commune.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

ARTICLE U3 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres d'essences locales à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement. Les arbres seront maintenus ou remplacés par une végétation équivalente dans la mesure du possible.

En raison du risque incendie feux de forêt :

- le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 100 mètres autour des constructions,
- pas d'arbre ou de partie d'arbre à moins de 8 mètres des constructions,
- les plantations nouvelles de résineux ou chêne verts sont interdites.

SECTION III - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE U3 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U3 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

ZONE U4

CARACTERE DE LA ZONE U4

La zone **U4** est une zone urbanisée correspondant aux îlots construits de la ZAC du Goult dont l'arrêté de création date du 30 mars 1995.

Elle est répartie sur le quartier du Goult et se décline avec les secteurs suivants :

- **U4a** à vocation d'habitat, de commerce et d'hébergement hôtelier. Un **secteur U4ai** est concerné par le risque inondation (lit majeur de l'atlas des zones inondables – approche hydrogéomorphologique),
- **U4b** à vocation d'habitat,
- **U4c** à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau et de commerce,
- **U4d** pour les locaux techniques liés au golf. Un **secteur U4di** est concerné par le risque inondation (lit majeur de l'atlas des zones inondables – approche hydrogéomorphologique),
- **U4e** pour le stationnement des véhicules,
- **U4f** à vocation d'habitat de faible densité. Un **secteur U4fi** est concerné par le risque inondation (lit majeur de l'atlas des zones inondables – approche hydrogéomorphologique).

Les **secteurs U4b (en totalité) et U4c (partiellement)** sont concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) du Massif des Monts de Vaucluse Ouest (cf. pièce 7.1.c).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U4 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article L.511-1 du code de l'environnement.
- Les installations et les travaux suivants :
 - les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs,
 - les habitations légères de loisirs,
 - le dépôt de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas prévus par un permis de construire.

Dans les secteurs U4a, U4ai et U4b, les constructions nouvelles sont interdites.

Dans le secteur U4c, toutes constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

Dans les secteurs U4d et U4di, toutes les constructions autres que les locaux techniques liés et nécessaires au fonctionnement du golf.

Dans le secteur U4e, toutes constructions autre que celles liées et nécessaires à l'aire de stationnement du golf.

Dans les secteurs U4f et U4fi, toutes constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

Dans les secteurs U4ai, U4di et U4fi sont interdits :

- les sous-sols,
- les campings,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les bâtiments de gestion de crise.

ARTICLE U4 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs U4a, U4ai et U4b, seul est autorisé l'aménagement des constructions dans les volumes existants et sans changement de destination.

Dans le secteur U4c, l'extension des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce et de bureau est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs U4f et U4fi, l'extension limitée d'une habitation est autorisée ainsi qu'une construction nouvelle à usage d'annexe (garage, auvent, piscine) à condition de ne pas augmenter le nombre de logement. La surface totale de l'extension ou de la construction nouvelle réalisée en une seule ou plusieurs fois est alors limitée à 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs U4ai, U4di, U4fi :

- les premiers planchers des constructions seront établis à 0,70 mètre au dessus du terrain naturel. Toutefois, les garages et les abris non clos pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

Les nouveaux accès sur les voies départementales sont interdits.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et aux constructions qu'elles doivent desservir.

ARTICLE U4 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante, raccordée au réseau public.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur, et notamment au PPRiF annexé au PLU en Annexe 7.1.c.

3- Assainissement des eaux usées

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

Les équipements nécessaires au relevage ou au refoulement des eaux usées vers le réseau public sont à la charge exclusive du demandeur.

L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par les articles D. 1332-1 à D. 1332-15 (normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées) du code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de piscine effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

En cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et des surverses peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4- Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.

Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 13l/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse jointes en annexe).

Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.

L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.

5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,...) à construire sur le domaine privé devront être réalisées en réseau souterrain.

A l'intérieur d'une opération d'aménagement, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U4 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de :

- Voie départementale D25 : 15 mètres de l'axe de l'emprise de la voie.
- Voies communales : 6 mètres de l'axe de la voie.

Ces dispositions s'appliquent également à chaque terrain issu d'une division (lotissement, permis de construire valant division).

ARTICLE U4 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées au moins à 3 mètres.

Cette disposition s'applique également à l'intérieur d'une opération d'aménagement.

ARTICLE U4 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette disposition s'applique également à chaque terrain issu d'une division (lotissement, permis de construire valant division).

ARTICLE U4 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs U4f et U4fi, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain.

Cette disposition s'applique également à chaque terrain issu d'une division (lotissement, permis de construire valant division).

ARTICLE U4 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, ne peut pas excéder :

- dans les secteurs U4a et U4ai : 10 mètres,
- dans le secteur U4b : 9 mètres,
- dans le secteur U4c : 12 mètres,
- dans les secteurs U4d et U4di : 6 mètres,
- dans les secteurs U4f et U4fi : 8 mètres.

ARTICLE U4 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

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

2- Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

Dans les secteurs concernés par le PPRIF, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

3- Eléments de constructions

Les surfaces pleines devront dominer; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites dans des tons traditionnels de la région. D'autres couleurs sont admises à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

La finition des enduits sera réalisée à grains fins : de façon grattée, talochée ou frotassée.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

Les menuiseries/huissières extérieures recevront des peintures ou des teintures en harmonie avec les couleurs des façades. Le blanc est autorisé.

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

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, sont interdits.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teintes claires ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans les secteurs concernés par le PPRIF, les pièces de charpente en bois apparente sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de résistance au feu.

4- Clôtures

Elles devront être réalisées :

- soit avec des grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence méditerranéenne.
- soit avec des murets d'une hauteur de 0,60 m. maximum en maçonneries enduites sur toutes les faces de façon identique aux constructions, surmontés de grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence méditerranéenne.

Dans le secteur U4ai, U4di et U4fi, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (liste fournie en annexe du PLU)

Les portes et portails seront de forme simple et peints en harmonie avec les couleurs des façades.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

La hauteur du portail et de ses supports est limitée à 2,20 mètres.

ARTICLE U4 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

- Logement : 2 places de stationnement (garage ou aire de stationnement aménagée). Chaque programme d'habitat individuel devra comporter une aire de stationnement d'une surface minimum de 20m² aménagée au droit de l'entrée du terrain.
- Opération d'aménagement : en plus des dispositions ci-dessus, des places de stationnement devront être aménagées dans les espaces communs à raison d'une place pour trois logements.
- Bureaux: 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- Autres établissements : les besoins en stationnement des véhicules étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, leur quantité pourra être modulée, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires. Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'accord de la commune.

Dans les secteurs U4d et U4di, le nombre de place de stationnement devra permettre le stationnement de 8 véhicules.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

ARTICLE U4 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres d'essences locales à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les arbres seront maintenus ou remplacés par une végétation équivalente dans la mesure du possible.

Dans les secteurs concernés par le PPRIF :

- le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 100 mètres autour des constructions,
- pas d'arbre ou de partie d'arbre à moins de 8 mètres des constructions,
- les plantations nouvelles de résineux ou chêne verts sont interdites.

SECTION III - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE U4 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U4 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU1i

CARACTERE DE LA ZONE AU1i

C'est une zone à urbaniser opérationnelle à vocation principale d'habitat, située sur le secteur de la Cornette.

Elle est concernée par le risque inondation (lit majeur de l'atlas des zones inondables – approche hydrogéomorphologique).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1i 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées au commerce,
- les installations et les travaux suivants :
 - les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs,
 - les habitations légères de loisirs,
 - le dépôt de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas prévus par une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE AU1i 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone et doit être compatible avec les principes exposés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU). Un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est institué dans lequel le programme de logements devra comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Les premiers planchers des constructions seront établis à 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel. Toutefois, les garages et les abris non clos pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1i 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682

du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des déchets ménagers et aux constructions qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AU1i 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante, raccordée au réseau public.

2- La défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public conformément à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

3- Assainissement des eaux usées

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

Les équipements nécessaires au relevage ou au refoulement des eaux usées vers le réseau public sont à la charge exclusive du demandeur.

L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dés lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par les articles D. 1332-1 à D. 1332-15 (normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées) du code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de piscine effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

En cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et des surverses peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4- Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.

Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 13l/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse jointes en annexe).

Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.

L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.

5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,...) à construire sur le domaine privé devront être réalisées en réseau souterrain.

A l'intérieur d'une opération d'aménagement, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU1i 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

Ces dispositions s'appliquent également à chaque terrain issu d'une division (lotissement, permis de construire valant division).

ARTICLE AU1i 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres.

Lorsqu'une construction jouxte la limite séparative, la construction ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 4,50 mètres dans une bande de 4 mètres comptée à partir de la limite parcellaire.

Ces dispositions s'appliquent également à chaque terrain issu d'une division (lotissement, permis de construire valant division).

De plus, en limite avec le secteur U2ai, l'implantation en limite séparative est interdite, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE AU1i 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AU1i 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.

L'emprise au sol est appréciée à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE AU1i 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, ne peut pas excéder 8,40 mètres au faîtage.

ARTICLE AU1i 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

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

2- Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

3- Eléments de constructions

Les surfaces pleines devront dominer; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites dans des tons traditionnels de la région. D'autres couleurs sont admises à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

La finition des enduits sera réalisée à grains fins : de façon grattée, talochée ou frotassée.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

Les menuiseries/huissières extérieures recevront des peintures ou des teintures en harmonie avec les couleurs des façades. Le blanc est autorisé.

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

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, sont interdits.

Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teintes claires ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant. Les toitures terrasses sont autorisées.

La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air et de ventilation devront être intégrées dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

4- Clôtures

Pour les clôtures en limite de voie et emprise publique, elles seront composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m surmonté d'une grille rigide à dessin simple ou d'un grillage, doublé d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,

Pour les clôtures en limites séparatives, elles seront composées :

- soit d'un mur en maçonnerie,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m surmonté d'une grille rigide à dessin simple ou d'un grillage, doublé d'une haie d'essences méditerranéennes et variées,
- soit de grillages ou grilles rigides à dessin simple doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Les murs de clôture destinés à être enduits seront enduits sur toutes leurs faces et en harmonie avec l'enduit des façades.

Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres.

La hauteur du portail et de ses supports est limitée à 2,20 mètres.

Les portes et portails seront de forme simple et peints en harmonie avec les couleurs des façades.

ARTICLE AU1i 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à destination d'habitation : 2 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher,

D'autre part, une place de stationnement visiteurs devra être réalisée par tranche entamée de 3 logements.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

ARTICLE AU1i 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres d'essences locales à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées en espaces verts plantés en pleine terre et devront représenter au moins 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. Cette disposition s'applique également à chaque terrain issu d'une division (lotissement, permis de construire valant division).

De plus, dans l'opération d'aménagement, il est exigé de traiter en espaces verts commun un minimum de 15% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération. Ces espaces peuvent faire également office de gestion des eaux pluviales.

Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (liste fournie en annexe du PLU).

SECTION III - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE AU1i 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries, les stationnements sont encouragés.

ARTICLE AU1i 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles voiries et constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

ZONE AU2i

CARACTERE DE LA ZONE AU2i

C'est une zone à urbaniser à vocation d'habitat et de services urbains, située secteur « Terre des Pierres ». Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des équipements publics. Une modification du PLU permettra de définir les conditions règlementaires de son ouverture à l'urbanisation.

Elle est concernée par le risque inondation (lit majeur de l'atlas des zones inondables – approche hydrogéomorphologique).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2i 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé

ARTICLE AU2i 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2i 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE AU2i 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE AU2i 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AU2i 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AU2i 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AU2i 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AU2i 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU2i 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE AU2i 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU2i 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
--

ARTICLE AU2i 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AU2i 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** de protection paysagère correspondant aux sites suivants :
 - le vallon de Valescure,
 - le vallon de Jean Jaume – les Asticostes,
 - le vallon de Font Rugne – la Crémade – la Tuillière – Mayne – les Crozes,
 - le vallon de la D57 au Nord du village,
 - Soulian – Sous la Jacotine.
- **Ab**, de protection paysagère correspondant au site Sous les Articotes,
- **Ai et Aai**, correspondant à la zone agricole concernée par le risque inondation (lit majeur de l'atlas des zones inondables – approche hydrogéomorphologique).

Une partie de la zone A est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) du Massif des Monts de Vaucluse Ouest (cf. pièce 7.1.c).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et les installations dont la destination et l'usage ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, et autres que celles soumises à conditions particulières définies à l'article A 2, notamment les constructions dédiées à :

- l'industrie,
- l'hébergement hôtelier,
- la fonction de bureau,
- la fonction de commerce,
- l'artisanat.

Les installations et les travaux suivants :

- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- le dépôt de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, pour tous les éléments issus du patrimoine agricole rural (bories, murs de soutènement, murs d'enclos, etc.), la démolition et la récupération de leurs éléments constitutifs sont strictement interdits, y compris pour les propriétaires des parcelles sur lesquelles est érigé ce patrimoine. Chaque demande de permis de construire sera assortie de l'obligation de conserver, voire de restaurer à l'identique ce patrimoine. Il en est de même de la préservation des systèmes d'eau (sources, bassins, etc.).

Dans le secteur Aa, les constructions nouvelles autres que celles visées à l'article 2.

Dans le secteur Ab, toute nouvelle construction y compris agricole est interdite.

Dans les secteurs Ai et Aai, sont interdits :

- les sous-sols,
- les campings,

- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les bâtiments de gestion de crise.

Dans l'emprise de la zone humide secteur de la Boudine identifiée à l'article 10 des dispositions générales, toute nouvelle construction y compris agricole est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nota : Dans les secteurs concernés par le PPRIF, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent, en plus des dispositions de la présente zone, respecter les prescriptions du PPRIF (cf. annexe 7.1.c). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Ab :

Les constructions et installations agricoles sont admises à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à l'exploitation agricole, justifiée par ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site. Elles devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent, ou leur implantation différente devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Les logements de fonction et leurs annexes (garage, abri, piscine,...) pour l'exploitant agricole ou ses salariés, lorsqu'ils sont justifiés par la nécessité de leur présence permanente et rapprochée. Ces constructions devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent ou leur implantation différente devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Les constructions d'accueil touristique, de locaux de vente des produits de l'exploitation, à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole. Dans ce cas, elles devront être aménagées en priorité dans les bâtiments existants de l'exploitation ou réalisées en extension ou formant un ensemble bâti regroupé et cohérent avec les bâtiments existants. Toutefois, lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels permettent de le justifier, elles pourront être réalisées en continuité du siège d'exploitation et former un ensemble regroupé et cohérent avec les constructions existantes.

Le camping à la ferme situé à proximité immédiate du siège de l'exploitation agricole.

Dans les secteurs Aa et Aai :

Seules les constructions agricoles nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole, implantées en continuité des constructions existantes ou formant avec celles-ci un ensemble bâti regroupé et cohérent sont autorisées.

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment), sont admis à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer leur intégration dans le site.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée,
- la création de deux annexes au maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.) accolées ou non à la construction principale,
- la création d'une piscine,
- l'extension limitée des annexes existantes à la date d'approbation du PLU,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée :

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs concernés par la zone rouge ou orange du PPRIF :

- à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension),
- à 30% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs concernés par la zone rouge ou orange du PPRIF

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m ² à 120 m ²	Jusqu'à 140 m ² de surface de plancher
121 m ² à 200 m ²	+ 20 m ² de surface de plancher
A partir de 201 m ²	+ 10% de surface de plancher dans la limite de 250 m ² de surface de plancher (existant + extension)

- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 25 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 25 m² de surface de plancher et 25 m² d'emprise au sol par annexe. La distance de 25 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que l'extension d'une annexe existante soit limitée à 25 m² de surface de plancher et 25 m² d'emprise au sol (existant + extension),
- que les piscines soient implantées dans un rayon de 25 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. La distance de 25 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Dans les secteurs Ai et Aai :

Les premiers planchers des constructions seront établis à 0,70 mètre au dessus du terrain naturel. Toutefois, les garages et les abris non clos pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

La réfection, l'extension ou la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, sur la même parcelle sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol, de la vulnérabilité, ni même de la capacité d'accueil et à condition que la protection des occupants soit assurée.

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité agricole, aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés à condition de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits lorsqu'ils sont possibles à partir d'une voie communale.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et aux constructions qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante. En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familiale) auprès de l'autorité sanitaire.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur, et notamment au PPRiF annexé au PLU en Annexe 7.1.c.

3- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif permettant l'épuration de l'ensemble des eaux usées domestiques produites.

Les équipements nécessaires au relevage ou au refoulement des eaux usées vers le réseau public sont à la charge exclusive du demandeur.

A défaut de réseau public existant, toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif permettant l'épuration de l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément au schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur, les rejets dans le milieu naturel doivent être conformes aux exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

4- Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.

Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 13l/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse jointes en annexe).

Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.

L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.

5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,...) à construire sur le domaine privé seront réalisées chaque fois que possible en réseau souterrain.

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

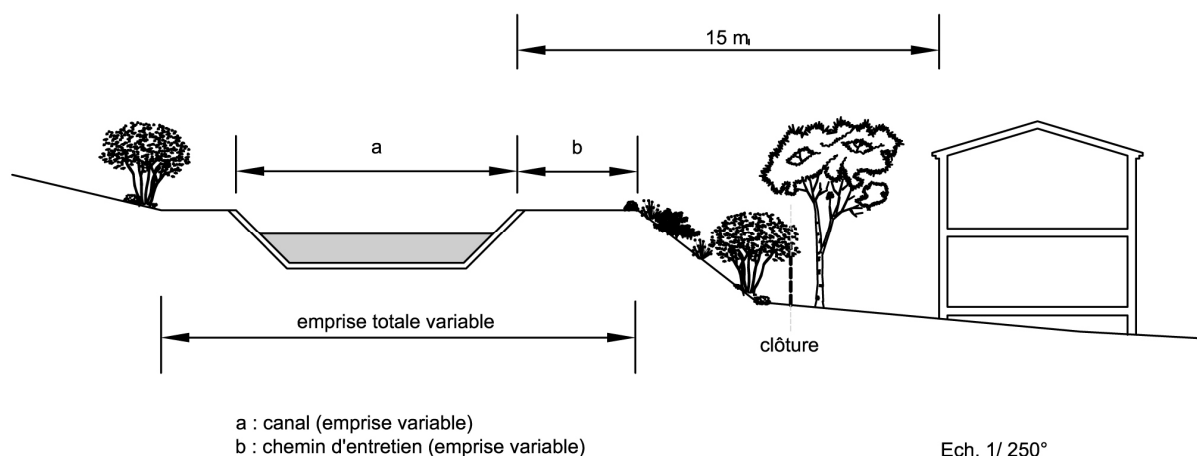
A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de :

- Voie départementale D175 : 15 mètres de l'axe de la voie.
- Voies départementales D25 et D57 : 15 mètres de l'axe de l'emprise de la voie future.
- Voies communales : 6 mètres de l'axe de la voie.

Les constructions doivent être implantées à au moins 100 mètres des berges de la Sorgue. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics d'intérêt général.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges et les clôtures à au moins 4 mètres des berges. Cette bande de 4 mètres minimum devra être laissée libre de toute plantation pour permettre le passage des engins nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Le long du canal de Carpentras, les constructions doivent être implantées à au moins 15 mètres des berges.



L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées au moins à quatre mètres.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle doit permettre la mise en place du dispositif d'assainissement autonome des eaux usées, sans adaptation.

L'extension d'une habitation existante est limitée à 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 25 m² par annexe.

L'emprise au sol de l'extension d'une annexe existante est limitée à 25 m² (existant + extension).

ARTICLE A 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, ne peut pas excéder :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres pour les autres constructions.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur est limitée à celle de la construction existante.

Les annexes accolées ou non à l'habitation principale sont limitées à 4,50 mètres.

ARTICLE A 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

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

2- Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

Les constructions seront de formes simples, de volumes et de proportions harmonieuses, réalisées avec des matériaux dont la matière, l'aspect et la couleur doivent être d'intégration avec l'environnement.

Pour les hangars agricoles, les matériaux utilisés pour la réalisation des murs, de la couverture, des menuiseries et des fermetures, devront être de couleur harmonieuse et d'intégration avec l'environnement.

Dans les secteurs concernés par le PPRIF, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

3- Eléments de constructions

Les surfaces pleines devront dominer; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites dans des tons traditionnels de la région. D'autres couleurs sont admises à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

La finition des enduits sera réalisée à grains fins : de façon grattée, talochée ou frotassée.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

Les menuiseries/huissières extérieures recevront des peintures ou des teintures en harmonie avec les couleurs des façades. Le blanc est autorisé.

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

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, sont interdits.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teintes claires ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans les secteurs concernés par le PPRIF, les pièces de charpente en bois apparente sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de résistance au feu.

4- Clôtures

Elles devront être réalisées avec des grilles ou des grillages de dessin simple et de couleur neutre doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes. Des éléments de maçonnerie sont admis sous condition :

- d'être limités à l'intégration des coffrets de raccordement aux réseaux, aux supports d'un portail

- et d'être réalisés avec des matériaux identiques à la construction et enduits sur toutes leurs faces lorsque le support est destiné à être enduit.

Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (liste fournie en annexe du PLU).

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pour les clôtures agricoles

Les clôtures anciennes réalisées en moellons de pierres sèches doivent être conservées, leur entretien et restauration devront être réalisés à l'identique.

Dans les secteurs Ai et Aai, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

ARTICLE A 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La zone A comprend des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le PPRIF :

- le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions,
- pas d'arbre ou de partie d'arbre à moins de 8 mètres des constructions,
- les plantations nouvelles de résineux ou chêne verts sont interdites.

Une haie de type « écran végétal » devra être réalisée entre les annexes créées et les cultures voisines.

SECTION III - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison de la grande qualité des milieux naturels, de leur intérêt écologique, des sites et des paysages. Elle comprend également des constructions existantes d'origine agricole ou non mais qui n'ont aujourd'hui aucun lien avec l'exploitation. Elles concernent les affectations suivantes : habitat, petites activités, etc.

Elle correspond :

- aux contreforts des monts de Vaucluse, soumis au risque incendie feux de forêt,
- au lit de la Sorgue, sa ripisylve et ses abords soumis au risque inondation.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Na et Nai** correspondant aux terrains du Golf,
- **Nb** correspondant à une aire de stationnement de véhicules paysagère au Nord du château,
- **Ni** correspondant à la zone naturelle soumise au risque d'inondation et à vocation de préservation des espaces naturels des bords de Sorgues

Une grande partie de la zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt (PPRIF) du Massif des Monts de Vaucluse Ouest (cf. pièce 7.1.c).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et les installations de toute nature dont la destination et l'usage ne sont pas compatibles avec la vocation et la protection des milieux naturels et autres que celles soumises à conditions particulières définies à l'article N 2.

Les installations et les travaux suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article L.511-1 du code de l'environnement,
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs, à l'exception du golf existant,
- le dépôt de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol, s'il ne sont pas prévus par un permis de construire.

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, pour tous les éléments issus du patrimoine agricole rural (bories, murs de soutènement, murs d'enclos, etc.), la démolition et la récupération de leurs éléments constitutifs sont strictement interdits, y compris pour les propriétaires des parcelles sur lesquelles est érigé ce patrimoine. Chaque demande de permis de construire sera assortie de l'obligation de conserver, voire de restaurer à l'identique ce patrimoine. Il en est de même de la préservation des systèmes d'eau (sources, bassins, etc.).

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Nota : Dans les secteurs concernés par le PPRIF, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent, en plus des dispositions de la présente zone, respecter les prescriptions du PPRIF (cf. annexe 7.1.c). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Dans la zone N :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt général sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, justifiées par ses impératifs de fonctionnement, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique. Elles devront former un ensemble bâti regroupé et cohérent, ou leur implantation différente devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée,
- la création de deux annexes au maximum (garage, abri, cuisine d'été, etc.) accolées ou non à la construction principale,
- la création d'une piscine,
- l'extension limitée des annexes existantes à la date d'approbation du PLU,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée :

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs concernés par la zone rouge et orange du PPRIF :

- à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² (existant + extension),
- à 30% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs concernés par la zone rouge et orange du PPRIF

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m ² à 120 m ²	Jusqu'à 140 m ² de surface de plancher
121 m ² à 200 m ²	+ 20 m ² de surface de plancher
A partir de 201 m ²	+ 10% de surface de plancher dans la limite de 250 m ² de surface de plancher (existant + extension)

- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 25 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache et dans la limite de 25 m² de surface de plancher et 25 m² d'emprise au sol par annexe. La distance de 25 mètres est appréciée au point de l'annexe le plus éloigné,
- que l'extension d'une annexe existante soit limitée à 25 m² de surface de plancher et 25 m² d'emprise au sol (existant + extension),
- que les piscines soient implantées dans un rayon de 25 mètres de la construction à usage d'habitation auquel elle se rattache. La distance de 25 mètres est appréciée au point de la piscine le plus éloigné.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère naturel de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité agricole, aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés à condition de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

Dans le secteur Na, sont autorisés uniquement les aménagements et constructions légères, essentiellement liés et nécessaires au fonctionnement et à la pratique du Golf, et autres que ceux liés et nécessaires à l'entretien du Golf.

Dans le secteur Nb, sont autorisés les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles prennent en compte le risque feu de forêt et qu'elles prennent en compte la dimension paysagère du secteur.

Dans les secteurs Ni et Nai :

Les premiers planchers des constructions seront établis à 0,70 mètre au dessus du terrain naturel. Toutefois, les garages et les abris non clos pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

La réfection, l'extension ou la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, sur la même parcelle sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol, de la vulnérabilité, ni même de la capacité d'accueil et à condition que la protection des occupants soit assurée.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits lorsqu'ils sont possibles à partir d'une voie communale.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et aux constructions qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante. En cas d'impossibilité avérée, de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la

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

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être réalisée conformément à la réglementation en vigueur, et notamment au PPRiF annexé au PLU en Annexe 7.1.c.

3- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif permettant l'épuration de l'ensemble des eaux usées domestiques produites.

Les équipements nécessaires au relevage ou au refoulement des eaux usées vers le réseau public sont à la charge exclusive du demandeur.

A défaut de réseau public existant, toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif permettant l'épuration de l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément au schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur, les rejets dans le milieu naturel doivent être conformes aux exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

4- Collecte et gestion des eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.

Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 13l/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse jointes en annexe).

Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.

L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.

5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,...) à construire sur le domaine privé seront réalisées chaque fois que possible en réseau souterrain.

ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

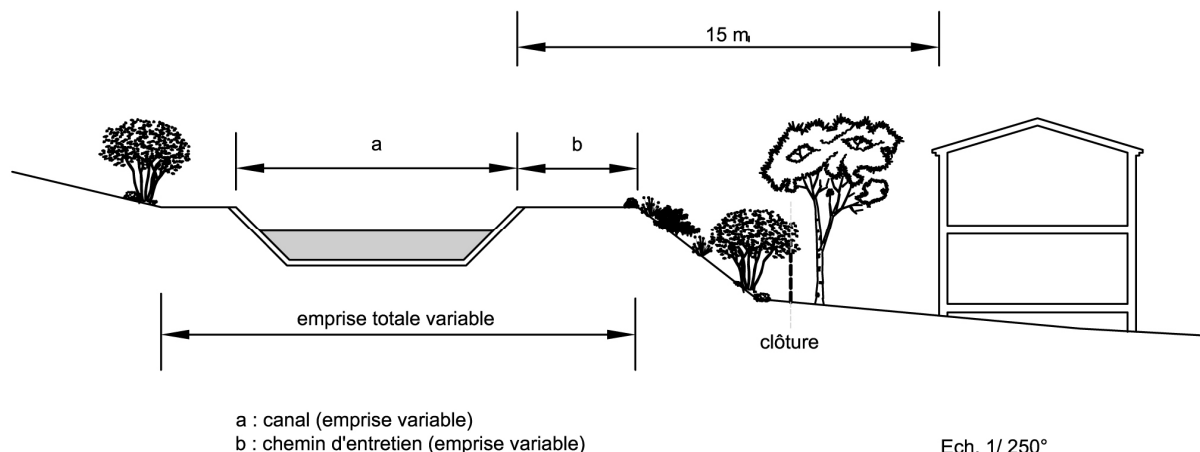
A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance de :

- Voie départementale D175 : 15 mètres de l'axe de la voie.
- Voies départementales D25 et D57 : 15 mètres de l'axe de l'emprise de la voie future.
- Voies communales : 6 mètres de l'axe de la voie.

Les constructions doivent être implantées à au moins 100 mètres des berges de la Sorgue (sauf pour les équipements publics).

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres des berges et les clôtures à au moins 4 mètres des berges. Cette bande de 4 mètres minimum devra être laissée libre de toute plantation pour permettre le passage des engins nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Le long du canal de Carpentras, les constructions doivent être implantées à au moins 15 mètres des berges.



L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées au moins à quatre mètres.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle doit permettre la mise en place du dispositif d'assainissement autonome des eaux usées sans adaptation.

L'extension d'une habitation existante est limitée à 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 25 m² par annexe.

L'emprise au sol de l'extension d'une annexe existante est limitée à 25 m² (existant + extension).

ARTICLE N 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, ne peut pas excéder 9 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU.

Les annexes accolées ou non à la construction principale sont limitées à 4,50 mètres.

ARTICLE N 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain.

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

2- Aspect des constructions

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

Dans les secteurs concernés par le PPRIF, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

3- Eléments de constructions

Les surfaces pleines devront dominer; les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites dans des tons traditionnels de la région. D'autres couleurs sont admises à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

La finition des enduits sera réalisée à grains fins : de façon grattée, talochée ou frottée.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

Les menuiseries/huissières extérieures recevront des peintures ou des teintures en harmonie avec les couleurs des façades. Le blanc est autorisé.

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

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents sur les façades, sont interdits.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teintes claires ou vieillies, les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans les secteurs concernés par le PPRIF, les pièces de charpente en bois apparente sont interdites. Les portes et volets seront en bois plein ou d'autres matériaux de résistance au feu.

4- Clôtures/murs de soutènement

Elles devront être réalisées avec des grilles ou des grillages de dessin simple et de couleur neutre doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes. Des éléments de maçonnerie sont admis.

Les essences envahissantes mentionnées dans la liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale sont interdites (liste fournie en annexe du PLU)

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures anciennes et les murs de soutènement réalisées en moellons de pierres sèches doivent être conservées, leur entretien et restauration devront être réalisés à l'identique.

Dans les secteurs Ni et Nai, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

ARTICLE N 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La zone N et ses secteurs comprend des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs concernés par le PPRIF :

- le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions,
- pas d'arbre ou de partie d'arbre à moins de 8 mètres des constructions,
- les plantations nouvelles de résineux ou chêne verts sont interdites.

Les aménagements réalisés pour la protection contre les incendies feux de forêt (zone coupe feu), doivent être entretenus.

Dans le secteur Nb, les parkings doivent être aménagés dans le cadre d'un projet paysager qui devra prendre en compte les incidences visuelles sur le château.

Une haie de type « écran végétal » devra être réalisée entre les annexes créées et les cultures voisines.

SECTION III - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

TITRE VI - ANNEXES AU REGLEMENT

Principe de mise en oeuvre d'une haie plurispécifique

Milieu sec

Exemples d'essences à utiliser en mélange

Haie

	Résineuse / à feuillage persistant	Feuillue / à feuillage caduc
Essences hautes	<i>Pinus halepensis, Cedrus atlantica, Pinus pinea, Cupressus sempervirens, Quercus ilex</i>	<i>Quercus pubescens, Celtis australis, Sorbus domestica, Acer monspessulanum</i>
Essences basses	<i>Juniperus oxycedrus, Laurus nobilis, Olea europea, Phillyrea angustifolia, Prunus amygdalus, Prunus domestica, Rhamnus alaternus, Spartium juncum, Viburnum tinus</i>	<i>Amelanchier ovalis, Arbustus unedo, Cornus sanguinea, Ficus carica, Pirus amygdaliformis, Pistacia terebinthus</i>

Milieu humide

Exemples d'essences à utiliser en mélange

Haie

	Résineuse / à feuillage persistant	Feuillue / à feuillage caduc
Essences hautes	<i>Cedrus deodara, Abies alba, Pinus sylvestris</i>	<i>Alnus glutinosa, Acer platanoides, Fraxinus excelsior, Fraxinus angustifolia, Juglans regia, Quercus robur, Tilia cordata, Acer campestre, Acer opalus, Betula pubescens, Populus alba, Populus nigra, Salix alba, Salix purpurea,</i>
Essences basses	<i>Juniperus communis, Taxus baccata, Ilex parviflorum, Ligustrum vulgare</i>	<i>Carpinus betulus, Sorbus torminalis, Cornus mas, Coryllus avellana, Euonymus europaeus, Malus sylvestris, Prunus mahaleb, Prunus spinosa, Salix caprea, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Viburnum opulus, Rosa canina</i>

Pour réaliser une haie mixte, il suffit de mélanger les essences à feuilles persistantes et caduques

Liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale

La liste noire identifie les espèces capables de proliférer rapidement et jugées potentiellement dangereuses pour la santé animale, végétale ou celle de l'environnement. Afin de justifier et argumenter les listes d'espèces exotiques envahissantes, le Conservatoire Botanique National Méditerranéen (de Porquerolles) a mis en œuvre un système de hiérarchisation des espèces reposant sur l'analyse du risque encouru par l'environnement lors d'introduction d'espèces exotiques. L'analyse de risque utilisée ici est l'analyse développée par Weber & Gut (Weber, 2004) qui considère 3 niveaux de risques (faible, intermédiaire et fort) pour l'environnement si l'espèce se naturalise. Elle est basée sur une série de 12 questions portant essentiellement sur la biologie et la biogéographie de l'espèce. Les espèces de la liste noire sont celles dont le score est supérieur à 28. Cette liste est en constante évolution et fait l'objet d'actualisation régulière, c'est pourquoi il est nécessaire de s'informer régulièrement de son contenu.

Nom latin	Nom français	Liste	Score méditerranée	Type d'habitat	Niveau de risque	Date d'actualisation
<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Acer negundo</i> L.	Érable negundo	liste noire	34	Berges	Risque fort	2007
<i>Agave americana</i> L.	Agave	liste noire	29	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux ou Faux-vernis du Japon	liste noire	36	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Akebia quinata</i> Decne.	Liane chocolat	liste noire	30		Risque fort	2009
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'armoise	liste noire	30	Terrestre Berges	Risque fort	2003
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Ambrosie vivace	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Faux-indigo	liste noire	31	Terrestre Berges	Risque fort	2003
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Faux kapok	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot	liste noire	35	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Arundo donax</i> L.	Canne de Provence	liste noire	34	Terrestre Berges	Risque fort	2007
<i>Aster lanceolatus</i> Wild.	Aster à feuilles lancéolées	liste noire	38		Evaluation en cours	2012

Nom latin	Nom français	Liste	Score méditerranée	Type d'habitat	Niveau de risque	Date d'actualisation
<i>Aster novi belgii</i> gr.	Aster d'Automne /	liste noire	35	Terrestre Berges	Risque fort	2007
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse fougère / Azolla fougère d'eau	liste noire	36	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	liste noire	35	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Arbre aux papillons / Buddleia du père David	liste noire	36	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Griffes de sorcières	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E. Br.	Griffes de sorcières	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson	Herbe de la Pampa	liste noire	34	Terrestre Berges	Risque fort	2003
<i>Egeria densa</i> Planchon	Elodée dense	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême	liste noire	28	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen		liste noire	35	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Elodée à feuilles étroites / Elodée de Nuttall	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Erigeron karvinskianus</i> D.C.	Vergerette mucronée	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub	Renouée du Turkestan	liste noire	30	Berges	Risque fort	2012
<i>Gleditsia triacanthos</i> L.	Févier d'Amérique	liste noire	31	Berges	Risque fort	2012
<i>Hakea sericea</i> Schrader & H.	Hakea soyeux	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2009

Nom latin	Nom français	Liste	Score méditerranée	Type d'habitat	Niveau de risque	Date d'actualisation
<i>Wendland</i>						
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour	liste noire	33	Berges	Risque fort	2007
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	liste noire	30	Berges	Risque fort	2009
<i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Houblon japonais	liste noire	28	Terrestre Berges	Risque fort	2012
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'himalaya / Balsamine géante	liste noire	31	Berges	Risque fort	2003
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Lagarosiphon	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	liste noire	30	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Lonicera japonica</i> Thunberg	Chèvrefeuille du Japon	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	liste noire	30	Aquatique	Risque fort	2003
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P. H. Raven	Jussie rampante	liste noire	30	Aquatique	Risque fort	2003
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil	liste noire	31		Risque fort	2012
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Tabac glauque / Tabac arborescent	liste noire	29	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Miller	Figuier de Barbarie	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Opuntia rosea</i> DC.	Oponce	liste noire	28	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Opuntia stricta</i> (Haworth) Haworth	Figuier de barbarie	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Paspale dilaté / Herbe de Dariss	liste noire	34	Berges	Risque fort	2012

Nom latin	Nom français	Liste	Score méditerranée	Type d'habitat	Niveau de risque	Date d'actualisation
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis	liste noire	36	Berges	Risque fort	2012
<i>Passiflora caerulea</i> L.	Passiflore bleue /Fleur de la Passion	liste noire	28	Terrestre	Risque fort	2009
<i>Pennisetum setaceum</i> (Forsskael) Chiov.	Herbe aux écouvillons	liste noire	33	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Herbe aux écouvillons	liste noire	33	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Periploca graeca</i> L.	Bourreau des arbres	liste noire	30	Berges	Risque fort	2010
<i>Phyla filiformis</i> (Schreider) Meikle	Lippia	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	liste noire	34	Berges	Risque fort	2003
<i>Reynoutria x-bohemica</i> Chrtrek & Chrtkova	Renouée hybride	liste noire	32	Terrestre Berges	Risque fort	2012
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	liste noire	34	Terrestre Berges	Risque fort	2003
<i>Saccharum spontaneum</i> L.		liste noire	36	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap	liste noire	30	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Solanum elaeagnifolium</i> Cav.	Morelle jaune	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2013
<i>Tamarix ramosissima</i> Ledeb.	Tamaris d'été	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2009
<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca	liste noire	31	Littoral	Risque fort	2012

Source URL: http://www.invmmed.fr/liste_noire