



VALRÉAS
ENCLAVE DES PAPES

Commune de Valréas



Règlement écrit

Modification n°1

Approbation



Sommaire

TITRE 1 – Rappels et définitions	4
Article 1 - Champ d'application territoriale	4
Article 2- Division du territoire en zones	4
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique.....	5
Article 4 – Clôtures.....	5
Article 5- Adaptations mineures de certaines règles	5
Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	6
Article 7- Risques technologiques.....	6
Article 8 : Feux de forêt.....	6
Article 9- Droit de préemption urbain	10
Article 10- Classement des infrastructures bruyantes.....	10
Article 11 - Définitions issues du lexique national	11
Article 12 - Définitions complémentaires	13
Article 13 : Destinations et sous-destinations	19
Article 14 Reculs le long des voies départementales.....	21
Titre 2- Prescriptions particulières	22
Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme	22
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua	28
Ua 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	28
Ua 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	28
Ua 3 Équipement et réseaux	31
Chapitre -2- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub	33
Ub 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	33
Ub 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	33
Ub 3 Équipement et réseaux.....	38
Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc	40
Uc 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	40
Uc 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	41
Uc 3 Équipement et réseaux	44
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue	47
Ue 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité.....	47
Ue 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère.....	47
Ue 3 Équipement et réseaux	49
Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui.....	51
Ui1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	51
Ui 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	52
Ui 3 Équipement et réseaux	54
Chapitre 6- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uf.....	57

Ut1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	57
Ut 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	58
Ut 3 Équipement et réseaux	60
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	62
Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUa	63
1AUa 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	63
1AUa 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	63
1AUa 3 Équipement et réseaux	66
Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUb	68
1AUb 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	68
1AUb 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	68
1AUb 3 Équipement et réseaux	71
Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi	73
2AUi 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	73
2AUi 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	73
2AUi 3 Équipement et réseaux	74
Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUt	76
2AUt 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	76
2AUt 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	76
2AUt 3 Équipement et réseaux	77
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	79
A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	80
A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	82
A 3 Équipement et réseaux	84
TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	86
N1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	87
N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère	88
N 3 Équipement et réseaux	89
Titre 7 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones)	92
1 Prescriptions spécifiques applicables à la zone Ua	92
2 - Prescriptions générales applicables hors zone Ua à toutes les constructions	96
3 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux constructions neuves (hors constructions agricoles, industrielles, artisanales et de bureaux)	100
4 -Prescriptions applicables hors zone Ua à la restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)	101
5 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux bâtiments agricoles	104
6 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux	105

TITRE 1 – Rappels et définitions

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VALREAS.

Article 2- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines (article R151-18 du code de l'urbanisme) :

Zones U : Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser (article R151-20 du code de l'urbanisme) :

Zones AU, les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zones agricoles (articles R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme)

Zones A Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A : 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Zones naturelles et forestières (articles R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme)

Zones N. Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- Des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, identifiées au titre de l'article R151-37 4° du code de l'urbanisme.

Article 4 – Clôtures

Dans un objectif de qualification du tissu urbain la déclaration préalable pour les clôtures est imposée sur l'intégralité du territoire communal.

Article 5- Adaptations mineures de certaines règles

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Ces dérogations sont possibles dans le cadre des articles L152-4 et L152-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

La commune est concernée par un PPRI. Il est annexé au PLU. Il convient de se référer au PPRI dans les zones concernées. **Ce document est une servitude d'utilité publique qui s'applique quelles que soient les règles du PLU. Il est rappelé que pour les zones concernées par le PPRI le règlement du PPRI plus restrictif s'applique en plus du règlement du PLU.**

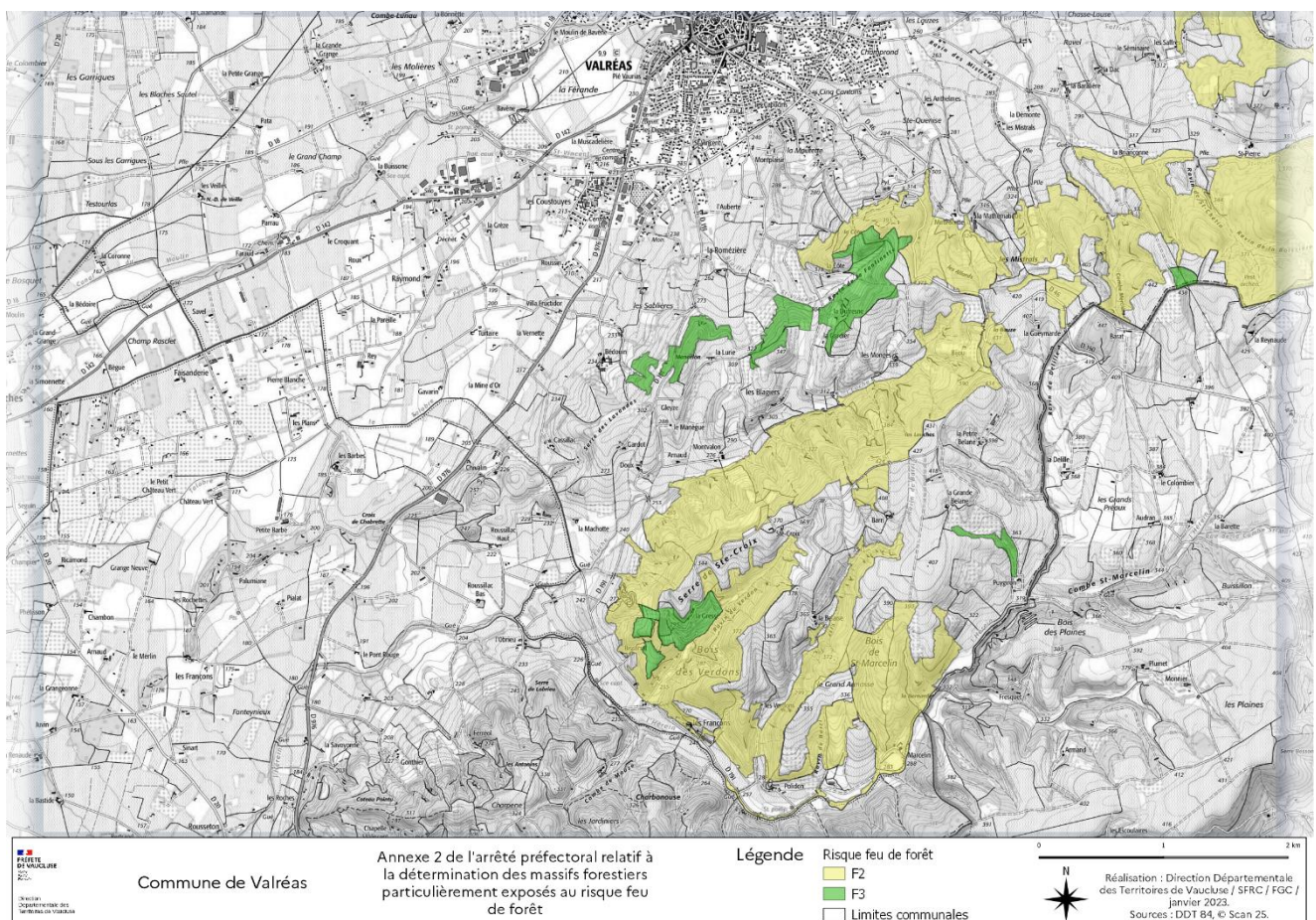
Article 7- Risques technologiques

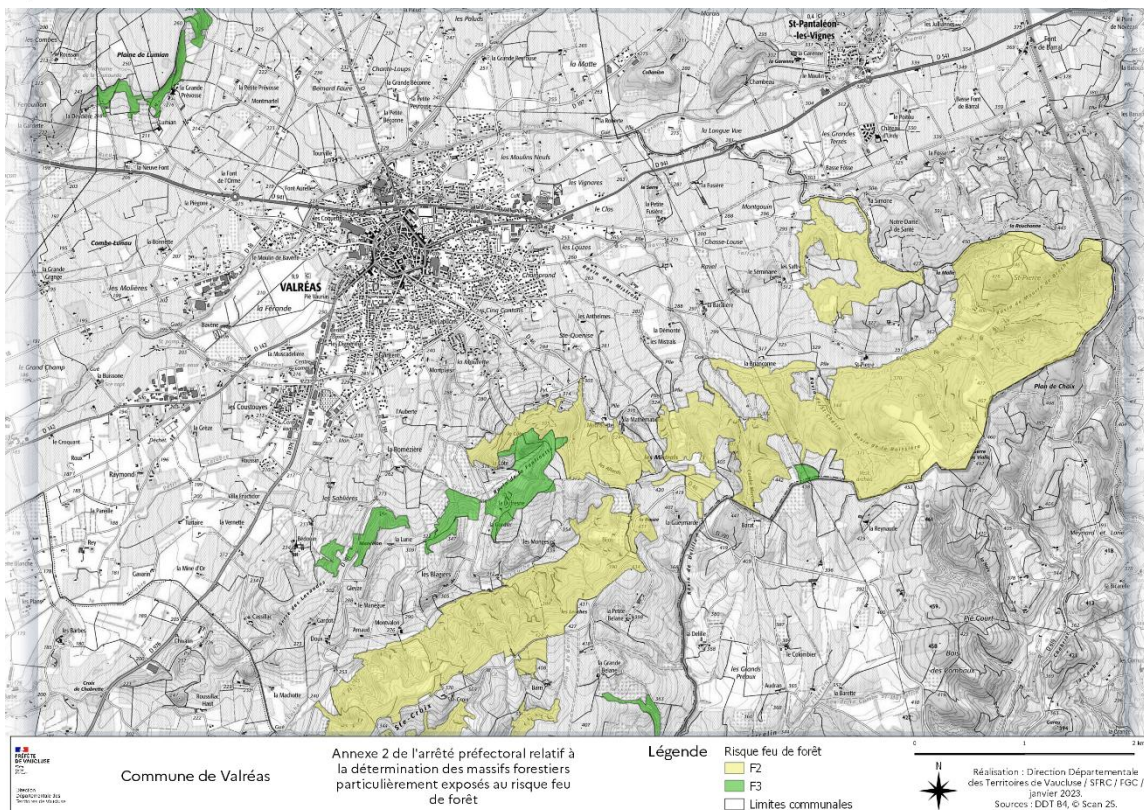
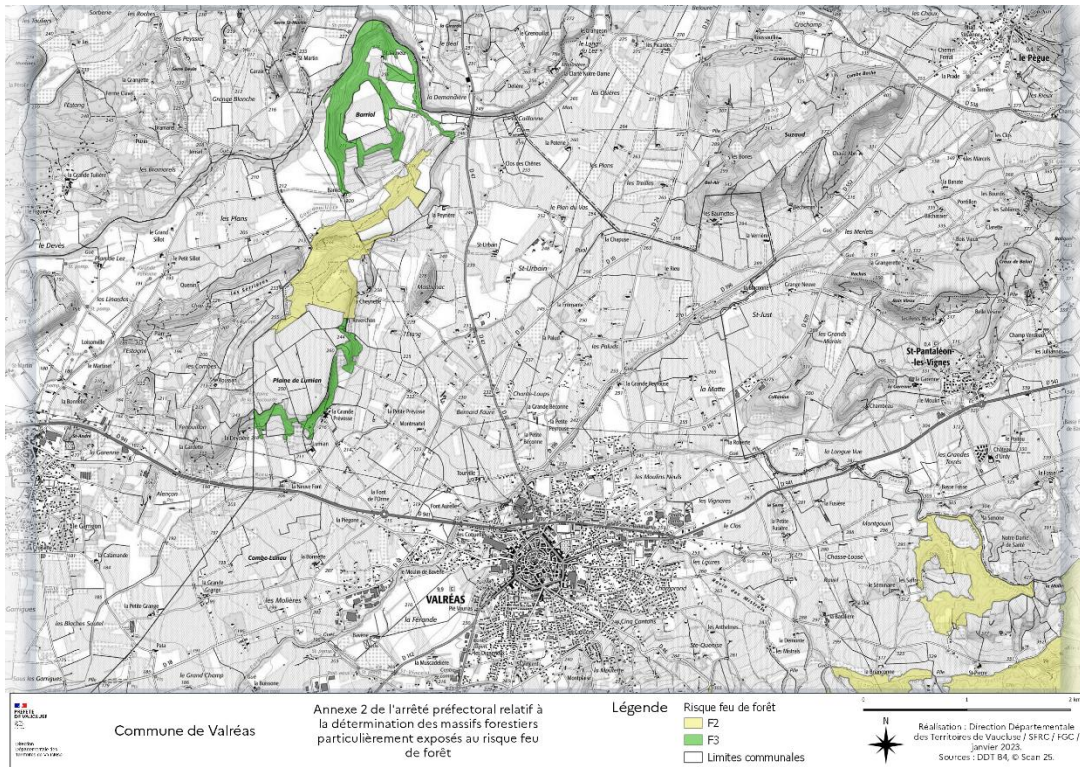
La commune est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses.

Ce risque fait l'objet de servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Ces SUP sont annexées au PLU.

Article 8 : Feux de forêt

La commune est concernée par le risque feux de forêt. Ce risque est reporté sur la carte ci-après. Ces secteurs tels que transmis par les services risques de la DDT figurent à l'échelle parcellaire sur le document graphique du zonage.





Ces aléas sont déclinés en plusieurs niveaux dont deux sont présents sur la commune :

- aléa fort f2 ;
- aléa moyen f3 ;

Dans ces zones les restrictions suivantes s'appliquent :

Dans tous les secteurs :

Dans les zones f2 de risque fort où de nouvelles constructions sont autorisées :

Les terrains doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- largeur minimale de la chaussée de 5 mètres en tous points ;
- chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 tonnes par essieu ;
- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum ;
- rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres ;
- si la voie est une impasse, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma annexé.

Les bâtiments doivent être situés à moins de 50 mètres de cette voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente inférieure ou égale à 15 % et d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres.

Dans les zones f2 de risque fort, non constructibles, en cas de réfection (sans changement de destination), reconstruction à l'identique ou extension d'un bâtiment existant :

Mêmes prescriptions que ci-dessus, à l'exception des caractéristiques de largeur de la chaussée qui peuvent être ramenées aux caractéristiques suivantes : chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 par essieu et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

Dans les zones f3 de risque moyen :

Pour toutes constructions, mêmes prescriptions qu'en zones f1 et f2 à l'exception des caractéristiques de largeur de la chaussée qui peuvent être ramenées aux caractéristiques suivantes : chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 par essieu et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

MESURES D'AUTOPROTECTION

Rappel réglementaire : les constructions et installations de toute nature, situées dans un massif forestier sont soumises aux obligations légales de débroussaillage (OLD) prévues à l'article L.134-6 du Code forestier.

Par ailleurs, il est recommandé de mettre en œuvre différents types de mesures en vue de réduire les conséquences d'un incendie de forêt sur ces constructions ou installations, comme :

Citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés :

Il est recommandé de procéder à leur suppression ou à défaut à leur enfouissement.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies et aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement s'avère techniquement impossible, les citernes peuvent être protégées par la mise en place d'un écran de classe A2 sur ce côté. Cet écran sera positionné entre 60 cm et 2 m de la paroi de la citerne avec une hauteur dépassant de 50 cm au moins les orifices de soupapes

de sécurité. Il peut être constitué par les murs de la maison ou tout autre bâtiment, un mur de clôture ou tout autre écran constitué d'un matériau de classe A2.1

Mesures constructives :

- préférer des constructions en maçonnerie traditionnelle ou à ossature bois recouvertes d'un matériau minéral ;
- utiliser des éléments de couverture en matériaux M0 vis-à-vis de la réaction au feu ;
- éviter les éléments de charpente apparents en toiture ;
- limiter les ouvertures en façade exposée au mistral ;
- utiliser des portes et volets en bois plein ou tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques ;
- construire les auvents éventuels en matériaux M1 minimum vis-à-vis de la réaction au feu (proscrire par exemple les pergolas en bois, avec roseaux ou couvertures combustibles)
- éviter les gouttières en plastique.

Autres recommandations :

- stocker les réserves de matières inflammables (tas de bois, bouteilles de gaz, carburants, cartons et emballages, etc.) loin de l'habitation, si possible dans un abri de jardin ;
- nettoyer et curer régulièrement les toitures et gouttières ;
- enlever les arbres, branches d'arbres ou arbustes situés à moins de 3 mètres d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparent ;
- privilégier les plantes ornementales peu sensibles au feu à proximité des bâtiments (dans le respect des règles de distances imposées par les OLD)
- prévoir un dispositif de protection contre l'incendie distinct des aménagements prévus pour les services de secours et comprenant :
 - Réservoir, bassin ou piscine ;
 - Motopompe actionnée par un moteur thermique ;
 - Équipements hydrauliques nécessaires à la mise en œuvre d'une lance.

ALEA FORT f2

Espaces non urbanisés et bâti diffus : zone inconstructible quelle que soit la qualité des équipements de défense et quelle que soit la zone du PLU. Seules les extensions telles qu'autorisées par la zone du PLU sont possibles sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de ne pas augmenter la vulnérabilité. Les ICPE et ERP toutes catégories sont interdits

Espaces urbanisés sous forme de bâti groupé : Zone inconstructible quelle que soit la qualité des équipements de défense et quelle que soit la zone du PLU. Seules les extensions telles qu'autorisées par la zone du PLU sont possibles sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de ne pas augmenter la vulnérabilité. Les ICPE et ERP toutes catégories sont interdits

ALEA MOYEN f3

Bâti diffus et groupé : Zone constructible (sous réserve que la zone du PLU soit constructible) : quel que soit le type d'urbanisation, à l'exception des établissements à risque, et si les équipements de défense sont suffisants.

Article 9- Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 10- Classement des infrastructures bruyantes

La commune est concernée par des infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. Ces documents sont annexés au PLU.

Article 11 - Définitions issues du lexique national

D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

Construction

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

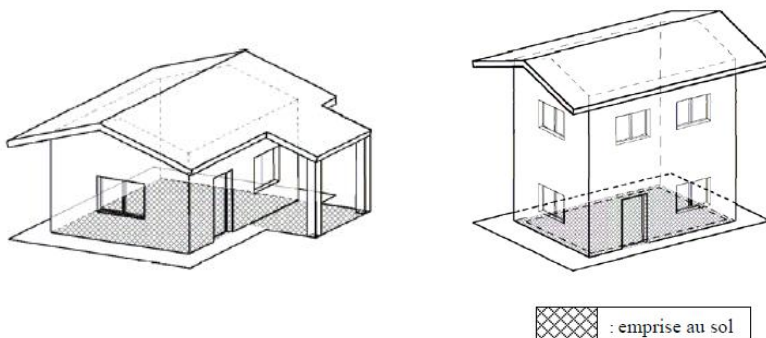
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Construction existante

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

Emprise au sol

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



Extension

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

Façade

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

Gabarit

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

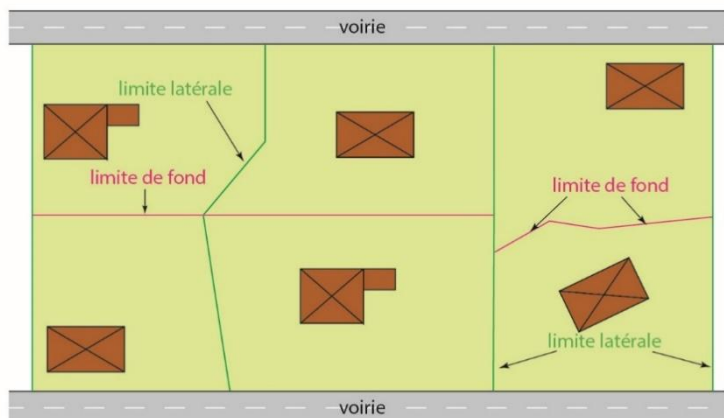
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit de la construction, ou au bas de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

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



Local accessoire

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

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

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Article 12 - Définitions complémentaires

- **Affouillement** : Creusement.
- **Exhaussement** : Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

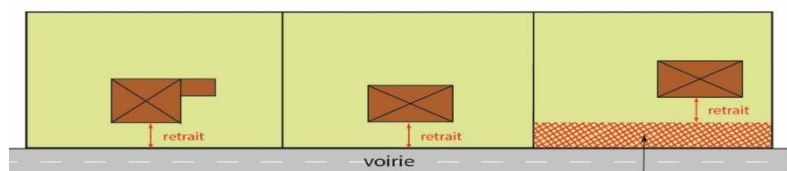
Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat

Clôture

Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une unité foncière constitue une clôture. Cela peut être un grillage, un mur, une haie ou tout autre élément qui permet de fermer un terrain.

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Défrichement

Les défrichements et les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain

Égout de toiture :

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Espace collectif :

Il s'agit d'un espace commun à plusieurs constructions, public ou privé en dehors des voies et accès. Il s'agit d'aires de jeux, parcs, jardins partagés...

Exploitation agricole et SMA (surface minimale d'assujettissement)

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective. Une exploitation agricole est définie selon deux critères cumulatifs :

- Une activité de production agricole (cf. ci-après).
- Un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

Activité de production agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- Paysagiste
- Entretien des parcs et jardins et élagage
- Prestations en travaux ou services agricoles
- Travaux de terrassement
- Vente de bois ou bûcheronnage

- Pension exclusive de chevaux
- Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- Au moins égale à la SMA
- Ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Dans la période transitoire entre la définition exacte de la SMA (surface minimale d'assujettissement), il sera fait référence à la SMI (surface minimale d'installation) pondérée.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Marge de recul :

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Pan : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Remblai : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Saillie : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction

Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

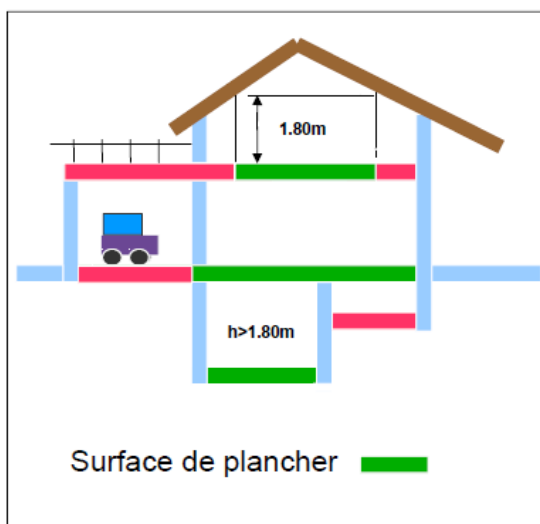
Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction 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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Article 13 : Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination hôtels recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 14 Reculs le long des voies départementales

La RD976 et la RD 941 en tant que voies à grande circulation sont régies par l'article L111.6 du code de l'urbanisme.

À titre d'information, le Conseil départemental a adopté des marges de recul le long des axes dont il est gestionnaire s'appliquant hors des limites d'agglomération :

- 25 m mesuré depuis l'axe de la voie pour les routes classées dans le réseau de développement territoriale
- 15 m de l'axe des routes classées dans le réseau de dessert locale : RD10, RD18, RD46, RD47, RD142, RD191, RD196 et RD197.
- 15 m de l'axe des véloroutes non contigües à une autre route.

Titre 2- Prescriptions particulières

Éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° du code de l'urbanisme

Éléments identifiés au titre de l'article L151-19

En référence à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Sur la commune de Valréas des secteurs ont été identifiés à ce titre :

- Des constructions patrimoniales de la ville historique
- Des cabanons
- Des espaces végétalisés



Cabanon n°1



Cabanon n°2



Cabanon n°3



Cabanon n°4



Cabanon n°5



Cabanon n°6



Cabanon n°7



Cabanon n°8



Cabanon n°9



Cabanon n°10



Cabanon n°11



Cabanon n°12



Cabanon n°13



Cabanon n°14



Cabanon n°15



Cabanon n°16



Cabanon n°17

Concernant les constructions identifiées :

Prescriptions générales :

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

En cas de démolition, un permis de démolir est exigé.

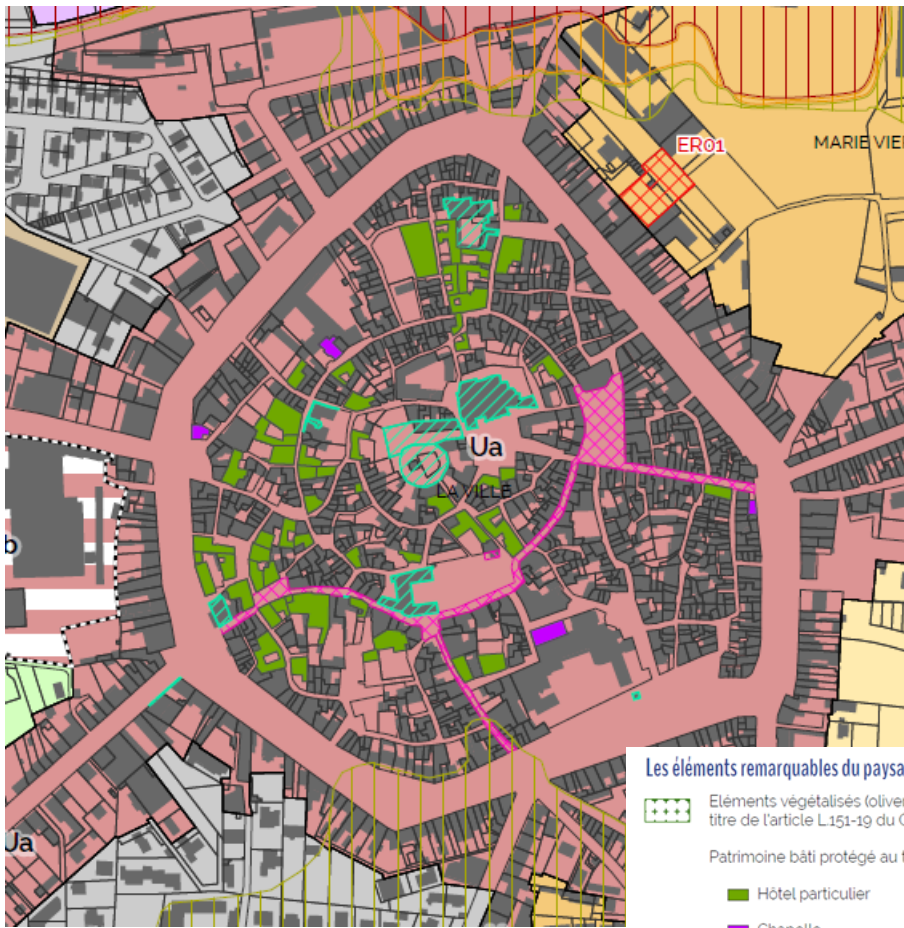
Prescriptions particulières

Prescriptions particulières s'appliquant aux cabanons :

- Les cabanons ne pourront être ni surélevés, ni abaissés,
- Les pierres seront soit rejointées avec un joint du même ton que la pierre, soit enduits à « pierre vue » (enduit laissant apparaître les têtes de pierre)
- Les ouvertures ne seront pas murées
- Les génoises seront maintenues et restaurées
- Les menuiseries respecteront l'aspect traditionnel en bois
- La toiture doit être restaurée dans le respect du caractère d'origine

Le zonage identifie au titre des éléments remarquables du patrimoine :

- Les constructions en rose ci-dessous : chapelles
- Les constructions apparaissant en vert ci-dessous : les hôtels particuliers (non classés ou inscrits)



Prescriptions particulières s'appliquant aux hôtels particuliers (ou belles demeures) et chapelles identifiées :

Les éléments bâtis identifiés, ne doivent pas être détruits. Dans le cadre des travaux d'aménagement, de réhabilitation portant sur ces éléments identifiés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect des matériaux et de l'architecture d'origine.

En cas de démolition, un permis de démolir est exigé.

Illustrations de quelques éléments de décor à préserver (non exhaustif) :



Porte en bois, encadrement et
feronnerie en imposte



Symétrie des
ouvertures, fronton,
encadrements de
porte, corniches



Porte en bois,
encadrement



Ferronnerie en balcon

Concernant les espaces végétalisés identifiés :

Pour les continuums végétaux et les parcs :

Cette identification implique les dispositions suivantes :

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Pour les éléments végétalisés d'oliveraies, truffières, vignes et lavandes aux entrées de ville constituant un patrimoine paysager identitaire aux entrées de ville

Cette identification implique les dispositions suivantes :

Les sites identifiés sont réservés à la valorisation du patrimoine agricole aux entrées de ville. Ils ne peuvent pas être construits. Ils sont réservés aux plantations de vignes, lavandes, chênes et oliviers. Ils pourront accueillir des aires de pique-nique et aménagements paysagers, les installations signalétiques.

Éléments identifiés au titre de l'article L151-23

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Pour continuités associées à la trame bleue

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

En l'absence de ripisylves les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.

Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.

Pour les zones humides

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- **Ua** : zone de bâti historique dominant, multifonctionnelle.
- **Ub** : les espaces urbains denses de centralité élargie. Les formes urbaines sont hétérogènes, cette zone comporte deux sous-secteurs Uba et Ubb.
- **Uc** : les espaces à dominante pavillonnaire cette zone comporte deux sous-secteurs Uc1 et Uc2
- **Ue** : les espaces réservés aux équipements d'intérêt collectif
- **Ui** : les zones d'activités économiques, cette zone comporte un sous-secteur Uic
- **Ut** : secteur de camping

NB- on rappellera que dans les zones U : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

Ua 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de terre. Les aménagements de réseaux et voiries ne sont pas concernés par cette disposition.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

1-3 Mixité fonctionnelle et sociale

La zone Ua comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique, mis en place au titre de l'article R151-37 4° le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, le rez de chaussée des constructions, doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Ua 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur des constructions est réglementée de la façon suivante :

- La hauteur maximale mesurée à l'égout du toit doit être égale à la hauteur des constructions voisines avec une marge de 1 m au maximum. Les faîtages doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone Ua.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les constructions s'implanteront :

- À l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation. En cas de desserte par plusieurs voies, un seul alignement est exigé.
- Si les bâtiments contigus sont édifiés en retrait de l'alignement, la construction nouvelle devra s'implanter dans l'alignement du bâti adjacent existant.

Dispositions particulières

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Les annexes aux habitations seront édifiées en arrière de la construction principale.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées :

En ordre continu d'une limite séparative à l'autre limite séparative aboutissant aux voies, sur une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement existant. Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexes, cellier, garage. Si par application de l'article 2.1.2, une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 25 m recule d'autant dans la mesure où les prospectes en fond de parcelle peuvent être respectés sans adaptation

Au-delà d'une profondeur de 25 m comptée à partir de l'alignement de la voie existante ou à créer :

- L'implantation sur limite séparative est autorisée dans la limite d'une hauteur maximale n'excédant pas 4m au faîtage, mesurée à partir du terrain naturel du fonds servant.
- Sinon l'implantation respectera un retrait des limites séparatives calculé de la façon suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à 3 m.

Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Lorsque le projet concerne un ensemble de parcelles, ou une parcelle de grande longueur de front

sur rue, il pourra être autorisé une implantation sur une seule des limites séparatives aboutissant à la voie. Dans ce cas, par rapport à l'autre limite séparative aboutissant à la voie, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de la limite séparative.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places créées, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

2. 4 Stationnement

Les capacités de stationnement existantes doivent être maintenues ou recrées.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1 m² de stationnement deux roues par logement.

Ua 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

3.21 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement ou desservi par le réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux usées non domestiques

« Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique)

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et contrôlé par le SPANC.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

En l'absence de zonage pluvial les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Dès lors que le zonage pluvial est mis en place sur la commune, tout aménagement, et toute opération de construction devra respecter le zonage pluvial.

3.2.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

3.2.4- Défense incendie

Se référer au règlement départemental du Vaucluse en vigueur

Chapitre -2- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

La zone comporte :

- Un secteur Uba correspondant au site de renouvellement urbain IMCARVAU
- Un secteur Ubb correspondant au site élargi du pôle de développement autour de la cité du végétal

Ub 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Dans la zone Ub, la zone Uba et la zone Ubb

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de terre. Les aménagements de réseaux et voiries ne sont pas concernés par cette disposition. Les déblais remblais aux ouvrages et installations nécessaires à la gestion des risques sont admis.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ub 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

Dans la zone Ub

- La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9m à l'égout et 11m au faitage.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dans la zone Uba et la zone Ubb

- La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 13 m à l'égout et 15 m au faitage.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les constructions devront s'implanter :

- À l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation
- Avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Si le bâtiment s'implante dans la continuité d'une construction présentant un autre retrait, la construction nouvelle devra s'implanter dans le même alignement que la construction existante.

Dispositions particulières

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- Sur limite séparative,
- Ou avec un retrait mesuré de la façon suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de la limite séparative.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone Ub avec les zones A (et ses secteurs) ou N (et ses secteurs), un retrait minimal de 8 m est exigé pour toute construction vis-à-vis de la limite de zone. Ce retrait doit être végétalisé en pleine terre et planté d'arbres et arbustes variés.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes aux habitations ni aux piscines.

Dans la zone Ub

Pour deux constructions principales implantées sur le même tènement les distances minimales suivantes sont à respecter :

- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 8m.
- De plus le long des cours d'eau, vallats, canaux, fossés la distance minimale de la construction au bord du cours d'eau, vallat, fossé, canal est au minimum de 6m. Cette bande de 6 m sera constituée de pleine terre plantée.

Dans la zone Uba et la zone Ubb

Le long des cours d'eau, vallats, canaux, fossés la distance minimale de la construction au bord du cours d'eau, vallat, fossé, canal est au minimum de 6m. Cette bande de 6 m sera constituée de pleine terre plantée.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places créées, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

Les constructions devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans les proportions suivantes :

Parcelles présentant une surface jusqu'à 300 m ² inclus	Parcelles dont la surface est de 300 m ² exclus à 700 m ² inclus	Parcelles dont la surface est de 700 m ² exclus à 1200 m ² inclus	Parcelles dont la surface est au-delà de 1200 m ²
Il est exigé au moins 100 m ² de pleine terre végétalisée	Il est exigé au moins 150 m ² de pleine terre végétalisée	Il est exigé au moins 300 m ² de pleine terre végétalisée	Il est exigé au moins 600 m ² de pleine terre végétalisée

Ces coefficients de pleine terre ne s'appliquent pas dans le cas où les parcelles avant-projet seraient déjà artificialisées ne laissant pas d'espace suffisant pour atteindre la surface de pleine terre demandée. Dans ce cas, il sera recherché de réduire l'artificialisation le plus possible.

Pour les activités économiques existantes, les dispositions susvisées relatives à la pleine terre ne s'appliquent pas.

Tous les espaces collectifs, abords des voies, accès modes doux devront obligatoirement être végétalisés en pleine terre :

- Allées plantées
- Arbres d'alignements le long des voies avec des plantations d'arbres de pluie (L'arbre de pluie est un arbre dont la fosse de plantation avec une tranchée d'infiltration a été pensée et dimensionnée en surface et en dépression pour gérer une partie des eaux de ruissellement, favoriser le développement de l'arbre et la biodiversité).
- Plantations favorisant l'ombrage l'été et l'accès au soleil l'hiver (végétation caduque) le long des parcours piétons et vélos.
- Végétalisation par des haies de strates et d'espèces variées le long des parcelles des constructions
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées

Photos illustratives des types d'aménagements à mettre en œuvre :



2. 4 Stationnement

Dans la zone Ub

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créé.
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.
- Pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » la sous-destination « restauration », la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », et pour la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » : 1 place par chambre.
- Pour la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les stationnements nécessaires au fonctionnement de l'équipement devront être réalisés hors du domaine public



Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1 m² de stationnement deux roues par logement.

Dans la zone Uba et la zone Ubb

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créé.
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les stationnements nécessaires au fonctionnement de l'équipement devront être réalisés hors du domaine public

Pour la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1 m² de stationnement deux roues par logement.

Ub 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service. Les voiries d'accès devront présenter une largeur minimale de 3m.

En cas de création de nouvelles voiries, elles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 5.50 m et sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées-:

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement ou desservi par le réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux usées non domestiques

« Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique)

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et contrôlé par le SPANC.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

En l'absence de zonage pluvial les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Dès lors que le zonage pluvial est mis en place sur la commune, tout aménagement, et toute opération de construction devra respecter le zonage pluvial.

3.2.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

3.2.4- Défense incendie

Se référer au règlement départemental du Vaucluse en vigueur

Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc

La zone Uc comporte les secteurs Uc1, Uc2

Uc 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Dans la zone Uc1

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » sauf celles autorisées à l'article 1.2

La sous-destination « artisanat et commerce de détail sauf celles autorisées à l'article 1.2

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sauf celles autorisées à l'article 1.2

La sous-destination « industrie » sauf celles autorisées à l'article 1.2

La sous-destination « entrepôt »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de terre. Les aménagements de réseaux et voiries ne sont pas concernés par cette disposition. Les déblais remblais aux ouvrages et installations nécessaires à la gestion des risques sont admis.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Dans la zone Uc2

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » sauf celles autorisées à l'article 1.2

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » sauf celles autorisées à l'article 1.2

La sous-destination « restauration » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sauf celles autorisées à l'article 1.2

La sous-destination « industrie » sauf celles autorisées à l'article 1.2

La sous-destination « hôtels »

La sous-destination « autres hébergements touristiques »

La sous-destination « cinéma »

La sous-destination « entrepôt »

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de terre. Les aménagements de réseaux et voiries ne sont pas concernés par cette disposition. Les déblais remblais aux ouvrages et installations nécessaires à la gestion des risques sont admis.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Dans le secteur Uc2

La sous-destination « restauration » n'est autorisée que dans le cas d'une extension d'une construction ayant cette destination avant travaux.

Dans les secteurs Uc1 et Uc2

Sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol pour les constructions des destinations et sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Exploitation agricole et forestière
- Industrie

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Uc 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

Dans les zones Uc1, Uc2 :

- Les constructions ne pourront pas excéder un niveau sur RDC avec un maximum de 8 m à l'égout du toit et de 10 m au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières applicables aux zones Uc1, Uc2

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Dans les zones Uc1, Uc2

Les constructions devront s'implanter :

- À l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation
- Avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Le long du chemin des Estimeurs le retrait est obligatoire. Il sera au minimum de 5m à compter de l'alignement de la voie existante ou future.
- En cas d'extension d'une construction implantée à moins de 3m de l'alignement de la voie ou à moins de 5m de l'alignement du chemin des Estimeurs, l'extension pourra être réalisée dans la continuité du bâti existant.

Dispositions particulières applicables aux zones Uc1 et Uc2

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer. Toutefois le long du chemin des estimeurs le retrait des piscines est au minimum de 5 m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de l'alignement de la voie.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les zones Uc1 et Uc2

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- Sur limite séparative.
- Ou avec un retrait mesuré de la façon suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

Dispositions particulières applicables aux zones Uc1 et Uc2 :

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de la limite séparative.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone Uc1 ou Uc2 avec les zones A (et ses secteurs) ou N (et ses secteurs), un retrait minimal de 8 m est exigé pour toute construction vis-à-vis de la limite de zone. Ce retrait doit être végétalisé en pleine terre. Ce retrait doit être végétalisé en pleine terre et planté d'arbres et arbustes variés.

Le long des cours d'eau, vallats, canaux, fossés la distance minimale de la construction au bord du cours d'eau, vallat, fossé, canal est au minimum de 6m. Cette bande de 6 m sera constituée de pleine terre plantée.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans les zones Uc1 et Uc2

Pour deux constructions principales implantées sur le même tènement les distances minimales suivantes sont à respecter :

- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 8m.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans les zones Uc1 et Uc2

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places créées, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

Dans toutes les zones Uc

Pour les constructions il devra être maintenu un espace de pleine terre végétalisée dans les proportions suivantes :

Parcelles présentant une surface jusqu'à 300 m ² inclus	Parcelles dont la surface est de 300 m ² exclus à 700 m ² inclus	Parcelles dont la surface est de 700 m ² exclus à 1200 m ² inclus	Parcelles dont la surface est au-delà de 1200 m ²
Il est exigé au moins 100 m ² de pleine terre végétalisée	Il est exigé au moins 150 m ² de pleine terre végétalisée	Il est exigé au moins 300 m ² de pleine terre végétalisée	Il est exigé au moins 600 m ² de pleine terre végétalisée

Pour les activités économiques existantes, les dispositions susvisées relatives à la pleine terre ne s'appliquent pas.

Tous les espaces collectifs, abords des voies, accès modes doux devront obligatoirement être végétalisés en pleine terre :

- Allées plantées
- Arbres d'alignements le long des voies avec des plantations d'arbres de pluie (L'arbre de pluie est un arbre dont la fosse de plantation avec une tranchée d'infiltration a été pensée et

dimensionnée en surface et en dépression pour gérer une partie des eaux de ruissellement, favoriser le développement de l'arbre et la biodiversité).

- Plantations favorisant l'ombrage l'été et l'accès au soleil l'hiver (végétation caduque) le long des parcours piétons et vélos.
- Végétalisation par des haies de strates et d'espèces variées le long des parcelles des constructions
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées

Photos illustratives des types d'aménagements à mettre en œuvre :



2. 4 Stationnement

Dans les zones Uc1 et Uc2

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créé.
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.
- Pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail » la sous-destination « restauration », la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », et pour la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : 1 place pour 50m² de surface de plancher.
- Pour la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » : 1 place par chambre.

Pour la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les stationnements nécessaires au fonctionnement de l'équipement devront être réalisés hors du domaine public

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1 m² de stationnement deux roues par logement.

Uc 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service. Les voiries d'accès devront présenter une largeur minimale de 3m.

En cas de création de nouvelles voiries, elles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 5.50 m et sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement ou desservi par le réseau collectif d'assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux usées non domestiques

« Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique)

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et contrôlé par le SPANC.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

En l'absence de zonage pluvial les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Dès lors que le zonage pluvial est mis en place sur la commune, tout aménagement, et toute opération de construction devra respecter le zonage pluvial.

3.2.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être

enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

3.2.4- Défense incendie

Se référer au règlement départemental du Vaucluse en vigueur

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue

Ue 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations, sous-destinations et occupations suivantes :

La sous-destination « logement » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « artisanat et commerce de détail »

La sous-destination « restauration »

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

La sous-destination « hôtels »

La sous-destination « autres hébergements touristiques »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de terre. Les aménagements de réseaux et voiries ne sont pas concernés par cette disposition. Les déblais remblais aux ouvrages et installations nécessaires à la gestion des risques sont admis.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1

Sont admis sous conditions :

- La sous-destination « logement » est autorisée si elle est strictement nécessaire à l'activité ou à l'équipement présents sur la zone, et si elle est intégrée au volume bâti de l'établissement. Elle est limitée à 80 m² de surface de plancher. En revanche les piscines et annexes restent interdites.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ue 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1 hauteur des constructions

Non réglementé

2.1.2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les constructions devront s'implanter :

- À l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation
- Avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Le long du chemin des Estimeurs le retrait est obligatoire. Il sera au minimum de 5m à compter de l'alignement de la voie existante ou future.
- En cas d'extension d'une construction implantée à moins de 3m de l'alignement de la voie ou à moins de 5m de l'alignement du chemin des Estimeurs, l'extension pourra être réalisée dans la continuité du bâti existant.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3.1.3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un retrait mesuré de la façon suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

Dispositions particulières :

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Le long des cours d'eau, vallats, canaux, fossés la distance minimale de la construction au bord du cours d'eau, vallat, fossé, canal est au minimum de 6m. Cette bande de 6 m sera constituée de pleine terre plantée.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone Ue avec les zones A (et ses secteurs) ou N (et ses secteurs), un retrait minimal de 8 m est exigé pour toute construction vis-à-vis de la limite de zone. Ce retrait doit être végétalisé en pleine terre. Ce retrait doit être végétalisé en pleine terre et planté d'arbres et arbustes variés. Ce retrait minimal de 8 m ne s'applique pas aux installations et équipements d'intérêt collectif de moins de 10 m² d'emprise au sol.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places créées, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

2. 4 Stationnement

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

Ue 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service. Les voiries d'accès devront présenter une largeur minimale de 3m.

En cas de création de nouvelles voiries, elles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 5.50 m et sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement ou desservi par le réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux usées non domestiques

« Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique)

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et contrôlé par le SPANC.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

En l'absence de zonage pluvial les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Dès lors que le zonage pluvial est mis en place sur la commune, tout aménagement, et toute opération de construction devra respecter le zonage pluvial.

3.2.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

3.2.4- Défense incendie

Se référer au règlement départemental du Vaucluse en vigueur

Chapitre 5- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui

Ui1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ui comporte un secteur Uic à dominante d'activités commerciales

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Dans la zone Ui

Sont interdites les destinations, sous-destinations et occupations suivantes :

La sous-destination « logement » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « hébergement »

Les annexes ou locaux accessoires à l'habitation et les piscines sauf celles autorisées à l'article 1.2

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » sauf celles autorisées à l'article 1.2

Les autres occupations suivantes :

- Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de terre. Les aménagements de réseaux et voiries ne sont pas concernés par cette disposition. Les déblais remblais aux ouvrages et installations nécessaires à la gestion des risques sont admis.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

Dans la zone Uic

Sont interdites les destinations, sous-destinations et occupations suivantes :

La sous-destination « logement » sauf celle autorisée à l'article 1.2

La sous-destination « hébergement »

Les annexes (ou locaux accessoires à l'habitation) et les piscines sauf celles autorisées à l'article 1.2

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » sauf celles autorisées à l'article 1.2

Les autres occupations suivantes :

- Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de terre. Les aménagements de réseaux et voiries ne sont pas concernés par cette disposition. Les déblais remblais aux ouvrages et installations nécessaires à la gestion des risques sont admis.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières

- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1.

Sont admis sous conditions :

Dans les zones Ui

Sont autorisées les extensions des constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante avant travaux.

Dans les zones Ui et Uic

La sous-destination « logement » est autorisée uniquement pour l'extension des logements existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher de logement, existante avant travaux.

- Les annexes à l'habitation (ou locaux accessoires à l'habitation) hors piscines, sont autorisés dans la limite de 50m² d'emprise au sol au total des annexes et à une distance maximale de 25m de la construction principale mesurée en tout point de l'annexe.
- Les piscines des habitations existantes sont autorisées à une distance maximale de 25m de la construction principale mesurée en tout point du bord extérieur du bassin, margelles comprises.

Aucun nouveau logement n'est admis.

Sont autorisées les extensions des constructions de la destination « exploitation agricole et forestière » dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante avant travaux

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ui 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1. Hauteur des constructions

Dans les zones Ui et Uic

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 15 m au plus haut de la toiture (hors installations techniques et acrotères).

Dispositions particulières applicables aux zones Ui et Uic

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Dans les zones Ui et Uic :

Les constructions devront s'implanter :

- À l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation
- Avec un retrait minimal de 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- En cas d'extension d'une construction implantée à moins de 4m de l'alignement de la voie, l'extension pourra être réalisée dans la continuité du bâti existant.

Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

2.2.3– implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les zones Ui et Uic :

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

Lorsque la limite séparative ne constitue pas une limite de la zone Ui considérée :

- La construction en limite est autorisée.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4 m.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone Ui considérée :

- La distance horizontale mesurée perpendiculairement des façades d'un bâtiment aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dispositions particulières applicables aux zones Ui et Uic

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de la limite séparative.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone Ui ou Uic avec les zones A (et ses secteurs) ou N (et ses secteurs), un retrait minimal de 8 m est exigé pour toute construction vis-à-vis de la limite de zone. Ce retrait doit être végétalisé en pleine terre. Ce retrait doit être végétalisé en pleine terre et planté d'arbres et arbustes variés. Ce retrait minimal de 8 m ne s'applique pas aux installations et équipements d'intérêt collectif de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Le long des cours d'eau, vallats, canaux, fossés la distance minimale de la construction au bord du cours d'eau, vallat, fossé, canal est au minimum de 6m. Cette bande de 6 m sera constituée de pleine terre plantée.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places créées, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

2. 4 Stationnement

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

Ui 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service. Les voiries d'accès devront présenter une largeur minimale de 3m.

En cas de création de nouvelles voiries, elles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 5.50 m et sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement ou desservi par le réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux usées non domestiques

« Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique)

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et contrôlé par le SPANC.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

En l'absence de zonage pluvial les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Dès lors que le zonage pluvial est mis en place sur la commune, tout aménagement, et toute opération de construction devra respecter le zonage pluvial.

3.2.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

3.2.4- Défense incendie

Se référer au règlement départemental du Vaucluse en vigueur

Chapitre 6- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U1

U1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations, sous-destinations et occupations suivantes :

La destination « Habitation »,

La sous-destination « artisanat et commerce de détail

La sous-destination « commerce de gros »

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

La sous-destination « cinéma »

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

La sous-destination « salles d'art et de spectacles »

La sous-destination « équipements sportifs »

La sous-destination « autres équipements recevant du public »

La destination « Exploitation agricole et forestière »

La destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Les autres occupations suivantes :

- Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de terre. Les aménagements de réseaux et voiries ne sont pas concernés par cette disposition. Les déblais remblais aux ouvrages et installations nécessaires à la gestion des risques sont admis.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1.

Sont admis sous conditions :

La sous-destination « logement » est autorisée uniquement pour l'extension des logements existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher de logement, existante avant travaux.

- Les annexes à l'habitation (ou locaux accessoires à l'habitation) hors piscines, sont autorisés dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total des annexes et à une distance maximale de 25 m de la construction principale mesurée en tout point de l'annexe.
- Les piscines sont autorisées à une distance maximale de 25 m de la construction principale, mesurée en tout point du bord extérieur du bassin de la piscine, margelles comprises.

Les autres occupations suivantes :

- L'exploitation du camping existant.

- Les constructions nécessaires à l'activité du camping existant dans les limites imposées par le PPRi
- La sous-destination « restauration » quand elle est liée à l'activité du camping existant dans les limites imposées par le PPRi

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Ut 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1- hauteur des constructions

- Les constructions ne pourront pas excéder un niveau sur RDC avec un maximum de 8 m à l'égout du toit et de 10 m au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les constructions devront s'implanter :

- Avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Dispositions particulières

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- Sur limite séparative,
- Ou avec un retrait mesuré de la façon suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

Dispositions particulières

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de la limite séparative.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone Ut avec les zones A (et ses secteurs) ou N (et ses secteurs), un retrait minimal de 8 m est exigé pour toute construction vis-à-vis de la limite de zone. Ce retrait doit être végétalisé en pleine terre.

Le long des cours d'eau, vallats, canaux, fossés la distance minimale de la construction au bord du cours d'eau, vallat, fossé, canal est au minimum de 6m. Cette bande de 6 m sera constituée de pleine terre plantée. Ce retrait doit être végétalisé en pleine terre et planté d'arbres et arbustes variés.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

2. 4 Stationnement

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

Ut 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service. Les voiries d'accès devront présenter une largeur minimale de 3m.

En cas de création de nouvelles voiries, elles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 5.50 m et sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement ou desservi par le réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux usées non domestiques

« Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique)

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et contrôlé par le SPANC.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

En l'absence de zonage pluvial les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Dès lors que le zonage pluvial est mis en place sur la commune, tout aménagement, et toute opération de construction devra respecter le zonage pluvial.

3.2.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

3.2.4- Défense incendie

Se référer au règlement départemental du Vaucluse en vigueur

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

NB- on rappellera que :

- Dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.
- Dans les zones AU fermées à l'urbanisation : les occupations non listées comme autorisées ou soumises à conditions sont interdites.

Le PLU met en place plusieurs types de zones AU

- La zone 1AUa correspond aux secteurs de développement à dominante d'habitat elle est encadrée par des orientations d'aménagement et de Programmation.
- La zone 1AUb sur la friche St Michel permettant une mixité de fonctions
- La zone 2AU_i est fermée à l'urbanisation et devra faire l'objet d'une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.
- La zone 2AU_t est fermée à l'urbanisation et devra faire l'objet d'une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Chapitre 1- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUa

1AUa 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone 1AUa est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux dans la zone dès lors que les deux forages en cours dans le Miocène seront en service.

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

La destination de construction « commerce et activité de service »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre. Les aménagements de réseaux et voiries ne sont pas concernés par cette disposition. Les déblais remblais aux ouvrages et installations nécessaires à la gestion des risques sont admis.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1-1

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

1AUa 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2.1.1- hauteur des constructions

- Les constructions ne pourront pas excéder deux niveaux sur RDC avec un maximum de 10 m à l'égout du toit et de 12 m au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences

fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.1.2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les constructions devront s'implanter :

- À l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation
- Avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- Le long du chemin des Estimeurs le retrait est obligatoire. Il sera au minimum de 5m à compter de l'alignement de la voie existante ou future.
- En cas d'extension d'une construction implantée à moins de 3m de l'alignement de la voie ou à moins de 5m de l'alignement du chemin des Estimeurs, l'extension pourra être réalisée dans la continuité du bâti existant.

Dispositions particulières

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer. Toutefois le long du chemin des estimeurs le retrait des piscines et au minimum de 5 m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de l'alignement de la voie.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

2.1.3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

- Sur limite séparative,
- Ou avec un retrait mesuré de la façon suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

Dispositions particulières :

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de la limite séparative.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone 1AUa avec les zones A (et ses secteurs) ou N (et ses secteurs), un retrait minimal de 8 m est exigé pour toute construction vis-à-vis de la limite de zone. Ce retrait doit être végétalisé en pleine terre. Ce retrait doit être végétalisé en pleine terre et planté d'arbres et arbustes variés.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Pour deux constructions principales implantées sur le même tènement les distances minimales suivantes sont à respecter :

- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 8m.
- De plus le long des cours d'eau, vallats, canaux, fossés la distance minimale de la construction au bord du cours d'eau, vallat, fossé, canal est au minimum de 6m. Cette bande de 6 m sera constituée de pleine terre plantée.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places créées, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

Tous les espaces collectifs, abords des voies, accès modes doux devront obligatoirement être végétalisés en pleine terre :

- Allées plantées
- Arbres d'alignements le long des voies avec des plantations d'arbres de pluie (L'arbre de pluie est un arbre dont la fosse de plantation avec une tranchée d'infiltration a été pensée et dimensionnée en surface et en dépression pour gérer une partie des eaux de ruissellement, favoriser le développement de l'arbre et la biodiversité).
- Plantations favorisant l'ombrage l'été et l'accès au soleil l'hiver (végétation caduque) le long des parcours piétons et vélos.
- Végétalisation par des haies de strates et d'espèces variées le long des parcelles des constructions
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées

Photos illustratives des types d'aménagements à mettre en œuvre :



Les opérations de constructions et d'aménagements devront maintenir un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 40% de l'ensemble du tènement de l'opération.

2. 4 Stationnement

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créé.
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »: les stationnements nécessaires au fonctionnement de l'équipement devront être réalisés hors du domaine public

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1 m² de stationnement deux roues par logement.

1AUa 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service. Les voiries d'accès devront présenter une largeur minimale de 3m.

En cas de création de nouvelles voiries, elles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 5.50 m et sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement ou desservi par le réseau collectif d'assainissement:

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux usées non domestiques

« Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique)

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et contrôlé par le SPANC.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

En l'absence de zonage pluvial les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Dès lors que le zonage pluvial est mis en place sur la commune, tout aménagement, et toute opération de construction devra respecter le zonage pluvial.

3.2.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

3.2.4- Défense incendie

Se référer au règlement départemental du Vaucluse en vigueur

Chapitre 2- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1Aub

1Aub 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Elle est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone 1Aub considérée dès lors que les deux forages en cours dans le Miocène seront en service.

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations et occupations suivantes :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

La sous-destination commerce de gros

La sous destination industrie

La sous-destination entrepôts

Les autres occupations suivantes :

- Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagements autorisées, les déblais, remblais, dépôts de terre. Les aménagements de réseaux et voiries ne sont pas concernés par cette disposition. Les déblais remblais aux ouvrages et installations nécessaires à la gestion des risques sont admis.
- Les parcs d'attractions permanents ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les carrières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Toutes les destinations, sous-destinations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1-1

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

1Aub 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

- Les constructions ne pourront pas excéder deux niveaux + combles sur RDC avec un maximum de 10 m à l'égout du toit et de 12 m au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les constructions devront s'implanter :

Le long de la route de Grillon et de l'avenue Charles De Gaulle :

- À l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation

Le long des autres voies :

- À l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation
- Ou avec un retrait minimal de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Dispositions particulières

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord extérieur du bassin margelles comprises, à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

Pour les constructions en front de voie de la route de Grillon et de l'avenue Charles De Gaulle

- Sur au moins une limite séparative latérale donnant sur la voie

Pour les autres constructions :

- Sur limite séparative,
- Ou avec un retrait mesuré de la façon suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 m.

Dispositions particulières :

Ces dispositions peuvent être adaptées dans le cas d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation ou en fonction du site.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de la limite séparative.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone 1AUb avec les zones A (et ses secteurs) ou N (et ses secteurs), un retrait minimal de 8 m est exigé pour toute construction vis-à-vis de la limite de zone. Ce retrait doit être végétalisé en pleine terre et planté d'arbres et arbustes variés.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Pour deux constructions principales implantées sur le même tènement les distances minimales suivantes sont à respecter :

- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+1, la distance minimale entre les deux constructions est de 6 m.
- Lorsque la construction la plus haute est de niveau R+2, la distance minimale entre les deux constructions est de 8m.

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places créées, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour toute construction il devra être maintenu un espace de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 30% de l'ensemble de la parcelle de la construction avec un minimum de 300 m² de surface de pleine terre végétalisée. Et pour tout aménagement à partir de 4 lots ou logements, il est exigé un minimum de 300m² d'espace commun de pleine terre végétalisée.

Tous les espaces collectifs, abords des voies, accès modes doux devront obligatoirement être végétalisés en pleine terre :

- Allées plantées
- Arbres d'alignements le long des voies avec des plantations d'arbres de pluie (L'arbre de pluie est un arbre dont la fosse de plantation avec une tranchée d'infiltration a été pensée et dimensionnée en surface et en dépression pour gérer une partie des eaux de ruissellement, favoriser le développement de l'arbre et la biodiversité).
- Plantations favorisant l'ombrage l'été et l'accès au soleil l'hiver (végétation caduque) le long des parcours piétons et vélos.
- Végétalisation par des haies de strates et d'espèces variées le long des parcelles des constructions
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées

Photos illustratives des types d'aménagements à mettre en œuvre :



2. 4 Stationnement

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créé.
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »: les stationnements nécessaires au fonctionnement de l'équipement devront être réalisés hors du domaine public

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1 m² de stationnement deux roues par logement.

1Aub 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service. Les voiries d'accès devront présenter une largeur minimale de 3m.

En cas de création de nouvelles voiries, elles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 5.50 m et sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement ou desservi par le réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux usées non domestiques

« Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique)

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et contrôlé par le SPANC.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

En l'absence de zonage pluvial les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Dès lors que le zonage pluvial est mis en place sur la commune, tout aménagement, et toute opération de construction devra respecter le zonage pluvial.

3.2.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

3.2.4- Défense incendie

Se référer au règlement départemental du Vaucluse en vigueur

Chapitre 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi

2AUi 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Jusqu'à l'ouverture de la zone 2AUi sont interdites toutes les destinations et sous-destinations et occupations non listées à l'article 1-2.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées les destinations, sous-destinations et utilisations de sol suivantes :

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les accès, voiries et réseaux

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

2AUi 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

Non réglementé dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUi

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Non réglementé dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUi

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUi

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUi

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUi

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUi

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places créées, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

2. 4 Stationnement

Non réglementé dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUi

2AUi 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service. Les voiries d'accès devront présenter une largeur minimale de 3m.

En cas de création de nouvelles voiries, elles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 5.50 m et sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement ou desservi par le réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux usées non domestiques

« Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique)

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et contrôlé par le SPANC.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

En l'absence de zonage pluvial les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Dès lors que le zonage pluvial est mis en place sur la commune, tout aménagement, et toute opération de construction devra respecter le zonage pluvial.

3.2.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

3.2.4- Défense incendie

Se référer au règlement départemental du Vaucluse en vigueur

Chapitre 4- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUt

2AUt 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Jusqu'à l'ouverture de la zone 2AUt par modification du PLU sont interdites toutes les destinations et sous-destinations et occupations non listées à l'article 1-2.

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées les destinations, sous-destinations et utilisations de sol suivantes :

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les accès, voiries et réseaux

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

2AUt 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

Non réglementé dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUT

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Non réglementé dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUT

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUT

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUT

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUT

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUT

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUT

2. 4 Stationnement

Non réglementé dans l'attente de l'ouverture de la zone 2AUT

2AUT 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service. Les voiries d'accès devront présenter une largeur minimale de 3m.

En cas de création de nouvelles voiries, elles devront présenter une chaussée d'une largeur minimale de 5.50 m et sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé et sécurisé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être commun pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement ou desservi par le réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux usées non domestiques

« Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique)

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et contrôlé par le SPANC.

.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

En l'absence de zonage pluvial les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Dès lors que le zonage pluvial est mis en place sur la commune, tout aménagement, et toute opération de construction devra respecter le zonage pluvial.

3.2.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant le raccordement au réseau public de la fibre numérique.

3.2.4- Défense incendie

Se référer au règlement départemental du Vaucluse en vigueur

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

NB- on rappellera que dans les zones A: les occupations non listées comme autorisées et soumises à conditions sont interdites.

A1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone A intègre un secteur Ap de préservation des qualités paysagères, des secteurs Ai de gestion d'activités non agricoles présentes dans l'espace agricole, hors zone d'activités.

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destination non autorisées à l'article 1-2

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Dans la zone A sont admis :

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole professionnelle telles que définies dans le titre « rappels et définitions » y compris :

- Les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 150 m² de surface de plancher par exploitation agricole. Les constructions d'habitation doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits. Les aménagements de réseaux et voiries ne sont pas concernés par cette disposition. Les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement des ouvrages liés à la gestion des risques sont admis sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

Pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 2° sont autorisés les changements de destinations vers toutes destinations.

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension et de 50 % de l'emprise au sol existante avant l'extension, et de 200 m² d'emprise au sol totale (existant + extension, piscine non comprise) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 70m².

Pour les habitations existantes :

- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 60 m² d'emprise au sol au total des annexes et doivent être situées à moins de 20m de la construction principale (mesurés en tout point de l'annexe considérée).
- Les piscines sont limitées à 60m² de surface de bassin et doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale mesurés au point le plus rapproché du bord extérieur du bassin, margelles comprises.

Dans la zone Ap sont admis :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits. Les aménagements de réseaux et voiries ne sont pas concernés par cette disposition. Les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement des ouvrages liés à la gestion des risques sont admis sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension et de 50 % de l'emprise au sol existante avant l'extension, et de 200 m² d'emprise au sol totale (existant + extension, piscine non comprise) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 70m².

Pour les habitations existantes :

- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 60 m² d'emprise au sol au total des annexes et doivent être situées à moins de 20m de la construction principale (mesurés en tout point de l'annexe considérée).
- Les piscines sont limitées à 60m² de surface de bassin et doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale mesurés au point le plus rapproché du bord extérieur du bassin, margelles comprises

Pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 2° sont autorisés les changements de destinations vers toutes destinations

Dans la zone Ai sont admis :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont

interdits. Les aménagements de réseaux et voiries ne sont pas concernés par cette disposition. Les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement des ouvrages liés à la gestion des risques sont admis sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les extensions des activités économiques ou touristiques présentes dans la limite 30% de l'emprise au sol existante.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

A2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

- Les constructions ne pourront pas excéder un niveau sur RDC avec un maximum de 8 m à l'égout du toit et de 10 m au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions techniques agricoles ou forestières : la hauteur est limitée à 10 m au plus haut de la toiture (hors installations techniques et acrotères)
- Pour les constructions économiques présentes dans la zone Ai : la hauteur est limitée à 10 m au plus haut de la toiture (hors installations techniques et acrotères)

Dispositions particulières

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les constructions devront s'implanter :

- Avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- En cas d'extension d'une construction implantée à moins de 5m de l'alignement, l'extension pourra être réalisée dans la continuité du bâti existant

Dispositions particulières

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord extérieur du bassin margelles comprises, à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à 3 m.

Dispositions particulières

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de la limite séparative.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

Le long des cours d'eau, vallats, canaux, fossés la distance minimale de la construction au bord du cours d'eau, vallat, fossé, canal est au minimum de 6 m. Cette bande de 6 m sera constituée de pleine terre plantée.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

Non réglementé

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

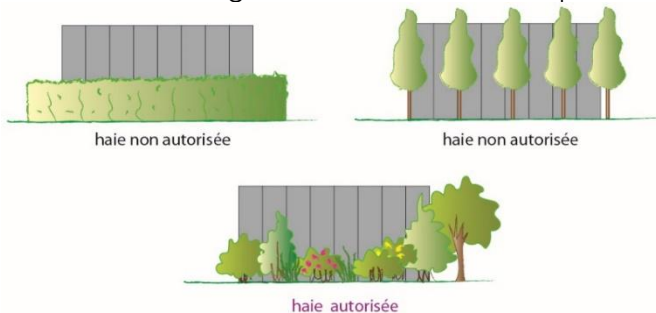
Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places créées, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les tunnels agricoles et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créé.

A 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voiries d'accès devront présenter une largeur minimale de 3m.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement ou desservi par le réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux usées non domestiques

« Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de

rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique)

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et contrôlé par le SPANC.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

En l'absence de zonage pluvial les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Dès lors que le zonage pluvial est mis en place sur la commune, tout aménagement, et toute opération de construction devra respecter le zonage pluvial.

3.2.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

3.2.4- Défense incendie

Se référer au règlement départemental du Vaucluse en vigueur

TITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte :

- un secteur NL correspondant aux espaces de loisirs.

NB- on rappellera que dans les zones N: les occupations non listées comme autorisées et soumises à conditions sont interdites.

N1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1-Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites les destinations et sous-destination non autorisées à l'article 1-2

1-2-Destinations et sous-destinations autorisées

Dans les zones N, NL1 et NL2 sont admis :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires à la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », ainsi que les accès, canalisations, assainissements des constructions autorisées.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits. Les aménagements de réseaux et voiries ne sont pas concernés par cette disposition. Les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement des ouvrages liés à la gestion des risques sont admis sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

L'extension des habitations existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- Dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'extension et de 50 % de l'emprise au sol existante avant l'extension, et de 200 m² d'emprise au sol totale (existant + extension, piscine non comprise) et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 70m².

Pour les habitations existantes :

- Les annexes aux habitations à l'exception des piscines sont limitées à 60 m² d'emprise au sol au total des annexes et doivent être situées à moins de 20m de la construction principale (mesurés en tout point de l'annexe considérée).
- Les piscines sont limitées à 60m² de surface de bassin et doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale mesurés au point le plus rapproché du bord extérieur du bassin, margelles comprises.

Pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-11 2° sont autorisés les changements de destinations vers toutes destinations.

De plus dans la zone NL1 sont admis :

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » dans la limite de 100m² d'emprise au sol de la zone NL1 considérée.

Les aménagements, installations et ouvrages nécessaires à la pratique des loisirs.

De plus dans la zone NL2 sont admis :

Les aménagements, installations et ouvrages nécessaires à la pratique des loisirs.

1-3 mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

N2 - Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2-1- Volumétrie et implantations des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

- Les constructions ne pourront pas excéder un niveau sur RDC avec un maximum de 8 m à l'égout du toit et de 10 m au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les constructions devront s'implanter :

- Avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- En cas d'extension d'une construction implantée à moins de 5 m de l'alignement, l'extension pourra être réalisée dans la continuité du bâti existant

Dispositions particulières

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2m mesuré au bord extérieur du bassin margelles comprises, à compter de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront de la façon suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieurs à 3 m.

Dispositions particulières

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m mesuré au bord extérieur du bassin, margelles comprises, à compter de la limite séparative.

Des implantations différentes sont autorisées lorsqu'il s'agit d'ouvrages ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'intérêt collectif.

Le long des cours d'eau, vallats, canaux, fossés la distance minimale de la construction au bord du cours d'eau, vallat, fossé, canal est au minimum de 6m. Cette bande de 6 m sera constituée de pleine terre plantée.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé

2.1.5 Emprise au sol

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles générales :

Se reporter à l'article commun à toutes les zones en fin de règlement.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 4 places créées, à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant dans l'annexe du présent règlement.

2. 4 Stationnement

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

Il est exigé au moins :

- 2 places de stationnement par unité de logement créé.

N 3 Équipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voiries d'accès devront présenter une largeur minimale de 3m.

L'accès automobile devra être aménagé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

Les voies nouvelles en impasse devront présenter une plateforme de retournement adaptée aux véhicules de secours et de service.

3. 2 Desserte par les réseaux

3.2.1 - Eau :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

3.2.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement collectif au zonage d'assainissement ou desservi par le réseau collectif d'assainissement :

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux usées non domestiques

« Les établissements privés peuvent générer des effluents dit « non domestiques ». Ces derniers ont un impact qualitatif et/ou quantitatif sur les systèmes d'assainissements et les milieux naturels. Ce type de rejets doit être autorisé par l'autorité territoriale compétente en assainissement (conformément au L.1331-10 du Code de la Santé Publique)

Lorsque le secteur est inscrit dans une zone d'assainissement non collectif au zonage d'assainissement :

Toute construction générant des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et contrôlé par le SPANC.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

En l'absence de zonage pluvial les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Dès lors que le zonage pluvial est mis en place sur la commune, tout aménagement, et toute opération de construction devra respecter le zonage pluvial.

3.2.3- Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

3.2.4- Défense incendie

Se référer au règlement départemental du Vaucluse en vigueur

Titre 7 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article commun à toutes les zones)

1 Prescriptions spécifiques applicables à la zone Ua

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

Les façades devront avoir une composition harmonieuse. (Façade ancienne ou façade à l'architecture affirmée)

1.1 Bâti existant

Toute intervention sur le bâti existant devra proposer un parti respectueux de l'identité architecturale de l'édifice concerné. Notamment :

- Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges.
- Les menuiseries - portes, fenêtres, volets, portail, ... devront respecter l'identité architecturale de l'édifice.
- Exclure les finitions d'enduit écrasées, rustiques ou projetées.
- Aucune canalisation (eau, vidange ...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales.

1.2 Façades

- Les couleurs de façade doivent correspondre à la typologie et l'époque de construction de l'édifice, s'harmoniser entre elles et avec les façades voisines. L'homogénéité des fronts bâtis doit être préservée.
- Les tons pierre et sable utilisés localement sont à privilégier
- Les façades en maçonnerie de petit moellon et plâtre doivent être enduites et retrouver l'aspect et la couleur du revêtement traditionnel,
- Les façades et éléments en pierre de taille à l'origine, doivent rester apparents à l'exception des murs composites (maçonnerie de tout-venant avec des éléments de structure en pierre) auxquels un enduit sera appliqué pour dissimuler notamment les queues des blocs taillés des encadrements des baies.
- Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché



GRATTÉ FIN



GRATTÉ MOYEN



TALOCHÉ

1.3 Commerces dans le bâti ancien

Le traitement des commerces en rez-de-chaussée ne doit porter atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade d'immeuble.

Les portes d'accès à l'immeuble doivent être distinctes de celles d'entrée du commerce. Les percements doivent respecter la structure du bâtiment et la composition de la façade. Les éléments de modénature et de décor doivent être conservés, y compris les marquises anciennes.

Les éléments de devanture plaqués en façade et étrangers à l'architecture de l'édifice sont prohibés. La façade doit être restituée jusqu'au sol avec un soubassement.

Les climatiseurs sont interdits en façade, leur intégration à l'intérieur avec sortie en devanture ou vitrine, doit être prévue dans le projet initial.

Les devantures et vitrines : les couleurs doivent correspondre à l'ensemble de la façade et ne pas nuire son harmonie.

1.4 Toitures (pentes)

Le principe général est de maintenir l'homogénéité des toitures.

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

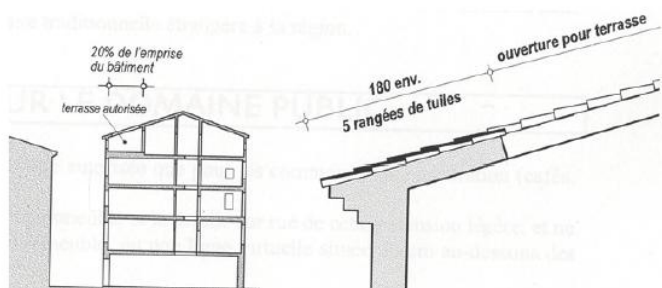
Les toitures doivent être simples, la pente est comprise entre 25% et 35%. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente.

Les débords de toit (débords bois, corniches, génoises,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vide : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites d'une façon générale. Toutefois, les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture et inscrites dans le volume sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20% de l'emprise du corps du bâtiment,
- Les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
 - Entre la rive de toiture et l'ouverture de la terrasse, cote de 1.80 m minimum dans le plan de la toiture,
 - Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
 - Aucun élément, garde-corps en particulier, ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,
 - En partie basse de l'ouverture ménagée dans le plan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à 1m.



La couverture est la tuile canal ou romaine, toutefois, si cela est justifié, peuvent être utilisés : zinc, tuile plate ou tuile mécanique de Marseille. Aucune partie éventuelle de plaque de support ne doit rester apparente (en sous face, égout, arêtier, rive etc.)

Recommandations

La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 25 à 35%).

Pour respecter le bâti traditionnel, mais également l'esthétique de la toiture en favorisant les jeux d'ombre et de lumière, il faut privilégier les couvertures en tuiles creuses.

La tuile creuse ancienne doit être réemployée chaque fois que cela est possible. Les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables pourront être réutilisées comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

L'emploi de sous-toiture ondulée en fibrociment est à éviter, en plus d'être inesthétique, le manque de ventilation peut provoquer des moisissures.



1.5 Clôtures

Les clôtures sont constituées de :

- Un mur aux mêmes caractéristiques que celles des murs des façades
- Un mur d'un mètre surmonté d'une grille en fer, conférant un caractère urbain à l'ensemble de la rue.

La hauteur maximum des clôtures est de 1.80 mètres

1.6 Volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

1.7 Menuiseries

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, volets) doivent être conservées, restaurées ou restituées dans l'esprit d'origine si leur restauration n'est pas possible.

Le type et la couleur des menuiseries dépendent de l'ensemble du décor et doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, des exceptions sont possibles pour le rez-de-chaussée (commerce, bureaux etc.)

Les teintes ne doivent pas être saturées. Le blanc pur, et les brillances des peintures ou des lasures sont interdits.

La porte d'entrée sera de couleur en accord avec les menuiseries des fenêtres, avec une teinte sombre de finition mate.

1.8 Ferronneries

- Les ferronneries et serrureries doivent correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'édifice.
- Les ferronneries et serrureries anciennes seront de couleur noir ou brun.
- Les garde-corps anciens sont facteurs de datation, ils doivent être conservés.

1.9 Construction neuve :

Toute façade doit s'inscrire dans la composition des façades de la rue :

- Elle doit être composée en accord avec les hauteurs des rez-de-chaussée et les niveaux des façades voisines, si celles-ci présentent un caractère patrimonial ou une bonne qualité d'intégration.
- Afin de s'insérer dans le tissu, soit, la façade respecte les règles précitées du bâti existant, soit, elle propose un parti architectural contemporain aux formes et matériaux contemporains,

Dans tous les cas :

- L'adéquation du rapport de plein et de vide dans les percements de façade sera recherchée,
- L'implantation sur le terrain devra prendre en compte la topographie,
- Les teintes vives comme le blanc pur, les pastels (blanc coloré), les teintes primaires (rouge, jaune, bleu) ...sont proscrites quel que soit le matériau de support (fenêtres, portail, gouttière, grille, volets, murs, ...)

1.10 Accessoires :

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc..), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Il est possible d'encastrer les blocs de climatiseur en façade derrière une grille, ou les placer sous les toits dans les combles. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

Éviter les sorties de ventilation en façade.

Préserver les toitures de tout dispositif de panneaux solaires si elles sont en co-visibilité avec un ou plusieurs monuments historiques.

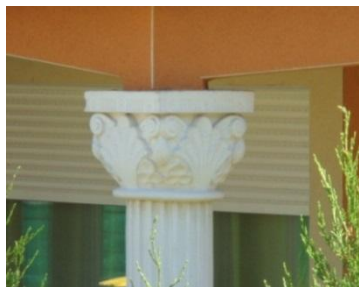
Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés s'ils sont Intégrés à la toiture ou avec une surélévation maximale de 10 cm, et s'ils sont Implantés de façon homogène.

2 - Prescriptions générales applicables hors zone Ua à toutes les constructions

2.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : architectures néo-classiques, haciendas...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire :



Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

2.2/ Enduits et couleurs et des façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface. Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : aratté fin, aratté moyen, taloché



GRATTÉ FIN



GRATTÉ MOYEN



TALOCHE

Les façades bois et végétalisées sont admises.

L'utilisation des bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront

respecter les tons de bois châtaigner, Noyer, Chêne, Sapin, Pin, Mélèze, ou des couleurs neutres (bruns) de finition mate.

Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de constructions dont les bardages ne correspondent pas à cette palette, le maintien de la couleur existante est possible, Pour les activités économiques, d'autres couleurs sont possibles sans être de couleur vive.

La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites en grande surface.

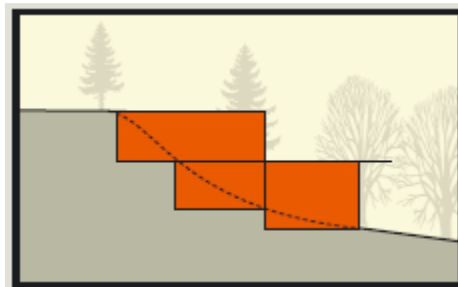
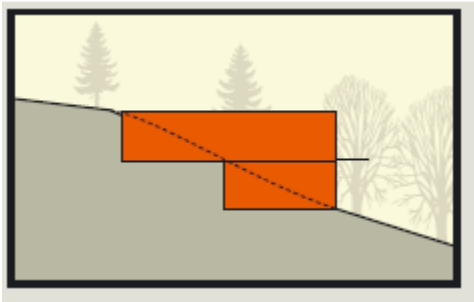
2.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

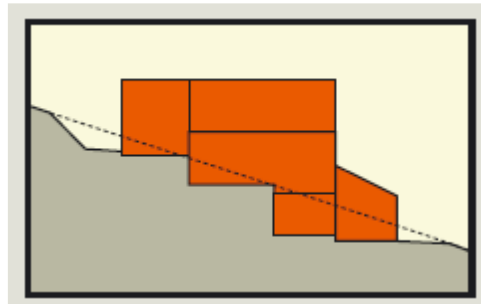
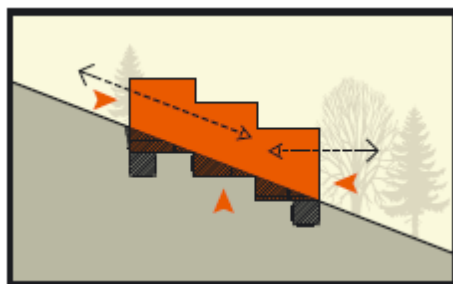
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

Par encastrement dans le terrain :



En accompagnant la pente (étalement en cascade) :



COMPOSITION DES TALUS :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

2.4/ Clôtures

Sur la commune leur hauteur maximale ne peut excéder 1.80m

Les murs et murets traditionnels (pierres, pisé...) doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Pour l'ensemble des constructions :

- La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.
- La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative.

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs maximales définies ci-après, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur préexistante.

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale d'1.80m dans ce cas ils seront doublés d'une haie
- Soit d'un muret enduit des deux côtés d'une hauteur maximale de 1 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 1.80m.
- Soit d'un mur dont la hauteur sera comprise entre 1.20 m et 1.80m. Il sera enduit des deux côtés avec une finition « gratté fin » ou « taloché » en harmonie avec la façade. Il sera limité à 50 % de la totalité du linéaire de clôture. Dans ce cas on privilégiera son positionnement en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.

Dans le cas de plantations de haies :

- Les haies seront d'espèces variées.
- Les essences seront choisies préférentiellement dans les essences préconisées dans la liste figurant en annexe du présent règlement.
- Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.

Les couleurs vives, les couleurs primaires et le blanc sont interdites sur les clôtures.

2.5/ Panneaux solaires, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Dans toutes les zones les panneaux en toiture à pentes ne sont pas réglementés

Aspect, implantation et surfaces non réglementées en toiture pour les bâtiments techniques

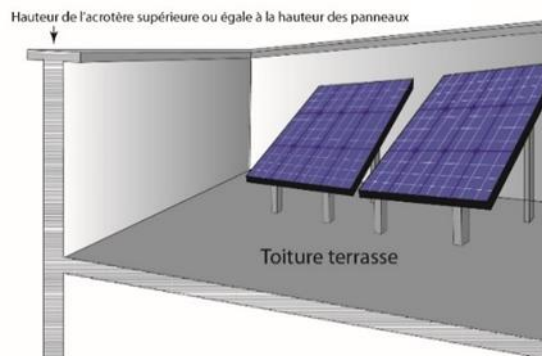
Panneaux solaires sur les toitures-terrasses

Pour les constructions nouvelles :

Les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère. En l'absence d'acrotère la pose de panneaux solaires n'est pas autorisée.

Pour les constructions existantes :

En l'absence d'acrotère la pose de panneaux solaires n'est pas autorisée sur les toitures terrasses des constructions de la destination habitation.



Panneaux solaires en façade :

Ils sont interdits en façade

Panneaux solaires au sol

Les panneaux solaires s'ils sont en lien avec l'habitation sont autorisés au sol dans la limite de 15m² d'emprise au sol et devront être le moins visibles possible depuis l'espace public et limité à 1.50m au point le plus haut

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

2.6/ Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

2.7/Locaux annexes, extensions :

Les annexes et les extensions des bâtiments existants devront être réalisés, dans la mesure du possible, avec le même aspect que ceux du bâtiment ou à défaut avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre...).

2-8 Menuiseries extérieures

Les couleurs des menuiseries extérieures devront respecter les tons des couleurs locales et seront de finition mate. Les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

3 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux constructions neuves (hors constructions agricoles, industrielles, artisanales et de bureaux)

3.1/ Toitures (pentes)

Les toitures terrasses sont autorisées.

Lorsque les toitures ont des pentes les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe. Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées si des considérations architecturales le justifient. Leur pente sera comprise entre 28% et 35 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les bâtiments de petit volume et pour les volumes annexes accolés à la construction principale. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique

3.2/ Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 30 cm et maximal de 50 cm en façade et en pignon (sauf en limite de propriété).

Les casquettes solaires ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.

3.3/ Type de couverture

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect terre cuite et de couleur rouge ou paille.

Les couvertures des vérandas et des annexes ne sont pas réglementées. Toutefois les couleurs vives, la couleur blanche, la couleur noire et les couleurs primaires sont interdites.

Pour les architectures d'expression contemporaine :

- Les toitures en tôle seront de tonalité neutre (gris, vert sombre, brun sombre...).
- De plus quelle que soit la nature de la couverture, les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

3.4/ Balcons et galeries

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.



Type de balustres interdits

3.5/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie sur les murs, en pignon ou en façade donnant sur la rue sont interdites sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

4 -Prescriptions applicables hors zone Ua à la restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950

4.1/ Règles générales

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture, en façades est proscrite sauf pour les accès.

4.2/ Murs

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés :

- Si les murs sont rejointés, les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres.
- Si les murs sont enduits : Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface. Seuls les enduits de finition fine sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché



4.3/ Volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

4.4/ Toitures (pentes)

Le principe général est de maintenir l'homogénéité des toitures

Les toitures présentant charpente ou couverture à valeur patrimoniale et celles dont la typologie présente un intérêt en rapport avec l'architecture de l'immeuble (ouvertures, cheminées y compris) sont à conserver.

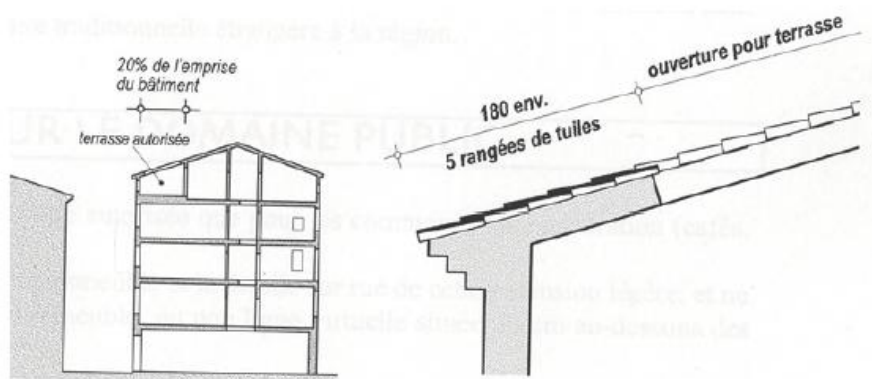
Les toitures doivent être simples, la pente est comprise entre 25% et 35%. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente.

Les débords de toit (débords bois, corniches, génoises,) en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.

Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.

La couverture doit prédominer sur les ouvertures (dans le rapport plein/vider : le plein reste dominant), les crevées de toit (grands évidements) sont interdites. Toutefois, les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture et inscrites dans le volume sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20% de l'emprise du corps du bâtiment,
- Les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
 - Entre la rive de toiture et l'ouverture de la terrasse, cote de 1.80 m minimum dans le plan de la toiture,
 - Entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
 - Aucun élément, garde-corps en particulier, ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,
 - En partie basse de l'ouverture ménagée dans le plan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à 1m.



La couverture est la tuile canal ou romaine, toutefois, si cela est justifié, peuvent être utilisés : zinc, tuile plate ou tuile mécanique de Marseille. Aucune partie éventuelle de plaque de support ne doit rester apparente (en sous face, égout, arêtier, rive etc.)

Recommandations

La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 28 à 35%).

Pour respecter le bâti traditionnel, mais également l'esthétique de la toiture en favorisant les jeux d'ombre et de lumière, il faut privilégier les couvertures en tuiles creuses.

La tuile creuse ancienne doit être réemployée chaque fois que cela est possible. Les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables pourront être réutilisées comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

L'emploi de sous-toiture ondulée en fibrociment est à éviter, en plus d'être inesthétique, le manque de ventilation peut provoquer des moisissures.



4.5/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

4.6/ Traitement des grandes ouvertures (portes de granges par exemple) en cas de fermeture

Les grandes ouvertures ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des grandes ouvertures. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

Pour illustration :



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

La grande ouverture peut aussi permettre la création d'un porche : en reculant la paroi à l'intérieur de la grange pour dégager l'ouverture. La paroi qui se trouve ainsi localisée en arrière-plan aura moins d'impact sur l'aspect de la façade.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois ou vitrage par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.

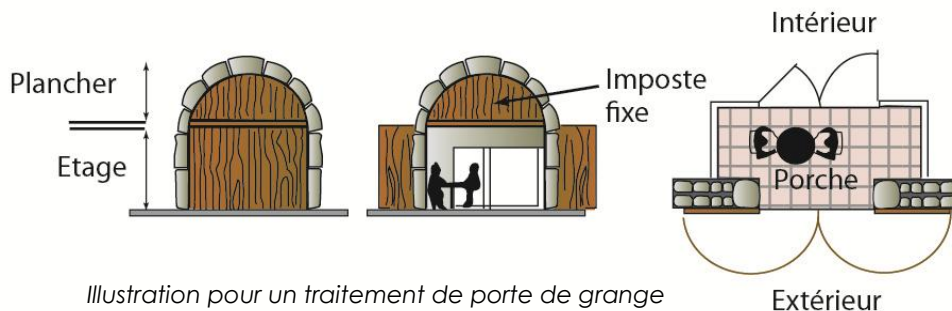


Illustration pour un traitement de porte de grange

5 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux bâtiments agricoles

5.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que l'article 2 (Prescriptions générales applicables à toutes les constructions) s'applique.

De plus les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

5.2/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.

Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze...). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants.

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect terre cuite

Les ouvrages techniques en toiture seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

5.3/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits de finition fine ou d'aspect pierre.

6 - Prescriptions applicables hors zone Ua aux bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux

Il est rappelé que l'article 2 (Prescriptions générales applicables à toutes les constructions) s'applique.

6.1/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 35% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.

Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze...). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants.

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect terre cuite

Les ouvrages techniques en toiture seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

6.2/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.

6.3/Implantation des stockages et des stationnements

Les stockages de plein air ainsi que les stationnements sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières, et secteurs latéraux des parcelles) leur seront réservés. Les espaces proches des voies et des accès seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc.

Les aires de stockage feront l'objet d'un traitement soigné : plantations d'écrans végétaux autour des stockages de plein air (ces écrans végétaux comporteront des essences variées et au moins deux strates arbustive et arborescente).

6.4/Les entrées des parcelles d'activité économique

Les entrées seront soignées : l'entrée principale devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication, gaz... Ces éléments seront de préférence intégrés à des murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

6.5/Les bâtiments techniques

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments. Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée charretière.