

COMMUNE DE VISAN

Département de Vaucluse



PLAN LOCAL D'URBANISME

Opposable à compter du 15 NOV. 2012 Modification n°1

4 – Règlement

Etude	Prescription	Arrêté	Mise à l'enquête	Approbation
Elaboration du PLU	20/02/2004	N°1: 21/06/2008 N°2 :20/07/2009	16/12/2009 au 28/01/2010	18 /06/2010
Modification n°1		25/06/2012	19/07/2012 au 7/09/2012	24/10/2012

DPMEC n°1 du PLU - Juin 2024

Pour l'élaboration du P.L.U et la modification n°1
Atelier d'Urbanisme et d'Architecture Michel Lacroze

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES p 2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER p 8

UA – Centre – historique p 9

UB p 18

UC p 25

UE p 31

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLE ET AGRICOLE p 36

A p 37

N p 45

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement s'applique au territoire de la commune en vertu des articles L 123.1 et R 123.1, conformément aux dispositions de l'article R 123.2 et suivants du code de l'urbanisme.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.4 à R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du P.L.U. font apparaître deux grands types de zones :

- **Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :**
 - **la zone UA** : équipée et urbanisée, elle correspond aux espaces bâtis anciens et denses du centre historique et de son extension directe conservant un caractère dense. Elle a une vocation principale d'habitat, de services et d'activités. Elle comprend **les secteurs** :
 - **UAa**, dans lequel l'implantation des constructions nouvelles est limitée à une zone de constructibilité afin de conserver les percées visuelles
 - ~~UAi1, soumis au risque d'inondation (aléa fort)~~
 - ~~UAi4, soumis au risque d'inondation (aléa faible)~~
 - **la zone UB** : équipée et urbanisée, elle a une vocation principale d'habitat mais accueille aussi des établissements et des services qui en sont le complément urbain (commerce, bureau, service, hôtellerie et activités artisanales compatibles avec la vie de village). De densité moyenne à faible, les constructions sont le plus souvent réalisées en ordre discontinu. Elle comprend **les secteurs** :
 - **UBa**, dans lequel la hauteur des constructions est limitée afin de préserver le caractère naturel de la ligne de crête du relief.
 - ~~UBi1, soumis au risque d'inondation (aléa fort)~~
 - ~~UBi2, soumis au risque d'inondation (aléa moyen)~~
 - **la zone UC**, zone urbaine, située au Sud de la RD 161 en direction de BOUCHET, à vocation principale d'habitat nécessitant la mise en place d'un système d'assainissement autonome.
 - **la zone UE** située au Sud du village, le long de la RD 976 en direction de Tulette. Elle correspond aux activités économiques existantes (industrielles, artisanales, commerciales et de services). L'objectif est de permettre notamment leur évolution en accueillant de nouvelles constructions sur les quelques terrains libres dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisance à l'environnement. Elle comprend **le secteur** :
 - ~~UEi1, soumis au risque d'inondation (aléa fort)~~
- **Les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :**
 - **La zone A**, équipée ou non, recouvrant les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de l'espace agricole. Elle contribue au maintien de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques agricoles. Elle regroupe également de nombreuses constructions d'origine agricole ou non, aujourd'hui à vocation d'habitat. Il s'agit d'un mitage de la zone agricole. Elle comprend **les secteurs** :
 - **Ap** de protection paysagère dans les secteurs d'approche du centre historique afin de garantir la préservation des cônes de vue au niveau des principales entrées de village
 - ~~Ai1, soumis au risque d'inondation (aléa fort)~~
 - ~~Ai2, soumis au risque d'inondation (aléa moyen)~~
 - ~~Ai4, soumis au risque d'inondation (aléa faible)~~
 - ~~Et les sous secteurs Api1 - Api4~~
 - **La zone N**, naturelle et forestière, non équipée recouvrant les espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent. Elle comprend **le secteur** :
 - **Nf** soumis au risque de feux de forêt
 - ~~Ni1, soumis au risque d'inondation (aléa fort)~~
 - ~~Ni2, soumis au risque d'inondation (aléa moyen)~~
 - ~~Ni4, soumis au risque d'inondation (aléa faible)~~
 - **Np**, de protection paysagère le long de l'Hérein et du Tolobre
 - ~~Et les sous secteurs Nfi1 - Nfi4~~

3. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

4. DISPOSITION APPLIQUABLES AUX ARTICLES 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ET 8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » EN ZONES URBAINES ET A URBANISER

Pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles prescrites devront être appliquées lot par lot.

5. LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

La commune est concernée par le risque inondation au titre du PPRi du Lez. Ce document est annexé au dossier de PLU. Aussi pour toute demande relevant du droit des sols il convient de se reporter au PPRi annexé au dossier de PLU (Servitudes d'Utilité Publiques) afin de prendre en compte le risque inondation affecté, de s'assurer de la mise en œuvre des dispositions réglementaires liées et des mesures conservatoires édictées.

Pour la prise en compte du risque inondation dans les secteurs non couverts par un PPRi il convient de se conformer à l'application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

6. ANNEXES AU DOSSIER DE PLU

Tout pétitionnaire doit se reporter aux annexes du dossier de PLU afin de s'assurer de la compatibilité de celles-ci avec son projet.

7. PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Afin d'assurer la prise en compte du risque naturel mouvements de terrain différentiels liés au phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, il convient de se reporter au Porter à Connaissance annexé au rapport de présentation du PLU, de réaliser une étude géotechnique et de mettre en oeuvre les prescriptions préalables qui en découlent (pour tout projet nécessitant la mise en oeuvre de fondations hormis l'édification de clôture et mur de séparation).

8. DEFINITIONS

Alignement :

Limite entre l'espace public et l'espace privé

Annexe :

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage est accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscine ou pool house, bassins et piscines, locaux techniques, préau, abri ou garage pour véhicule,...). A noter que les constructions à usage agricole ne sont pas considérées comme des annexes.

Coefficient d'imperméabilisation :

Est définie dans les Instructions Techniques de 1977 comme le rapport entre toutes surfaces revêtues (toitures, bitume, dalles, piscines...) et la surface totale du terrain support de la construction.

Déblai :

Consiste à abaisser le niveau du terrain par enlèvement des terres

Emprise au sol des constructions (article 9) : (cf. plan page 7)

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence. Les éléments en saillie (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, oriels, balcons, débords de toiture, etc.) ne constituent pas d'emprise au sol, il est également précisé que les piscines étant considérées comme des constructions au sens de la jurisprudence du Conseil d'Etat doivent être comptabilisées dans le coefficient d'emprise au sol.

Equipement collectif :

Les équipements collectifs sont des constructions ou installations publiques ou privés répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, soit (non exhaustif):

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public.
- les crèches et haltes garderies.
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire ou supérieur.
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- les établissements d'action sociale.
- les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs.
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique.
- les établissements sportifs à caractère non commercial.
- les lieux de culte.
- les parcs d'exposition.
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...).
- les aires publiques d'accueil des gens du voyage.

Espace boisé classé :

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Front bâti (article 6) :

Constitue un front bâti toute suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut servir de référence pour l'ordonnancement des immeubles neufs.

Habitat financé par l'Etat / logement locatif social :

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Les logements conventionnés au sens de l'article L 351-2 du même code relèvent de cette catégorie.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Habitation collective :

Est une habitation pour laquelle un même accès dessert plusieurs logements ou dès lors que le foncier supporte au moins 2 logements.

Habitation individuelle :

Toute habitation autre que collective.

Hauteur des constructions

Sauf mention contraire dans le règlement, la hauteur d'une construction est comprise comme la distance comptée verticalement entre le niveau du sol naturel et le point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus de la hauteur.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76- 663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à la nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Remblais :

Consiste à rapporter des terres afin de relever le niveau du terrain d'origine.

Ruine au sens du droit de l'urbanisme (cf. intervention JARLIER sur son amendement n°76, rectifié par un sous-amendement n° 240 présenté par le Gouvernement : Sénat, 1ère lecture - séance du 26 février 2003)

- l'essentiel des murs porteurs doivent subsister. N'importe quel tas de gravas ne pourra donc pas bénéficier de ce régime.
- la référence expresse à l'intérêt patrimonial ou architectural du bâtiment et au respect de ses caractéristiques principales permet d'éviter le relèvement de ruines sans intérêt ou dont le maintien dans le paysage ne se justifie plus

Sol naturel/sol avant travaux :

Le sol naturel est celui existant avant les travaux. Ainsi la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Surface de plancher (article 14 "Coefficient d'occupation des sols (COS)"):

Depuis l'ordonnance du 16 novembre 2011 la notion de surface de plancher remplace toute notion de SHON et de SHOB. Cette disposition est entrée en vigueur au 01 mars 2012. Les modalités d'application ont été précisées par la circulaire DEVL1202266C du 03 février 2012.

La surface de plancher est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

« Art. L. 112-1 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. ».

« Art. R. 112-2 : 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 manoeuvres ;

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.

Terrain (ou unité foncière) :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles soit appartenant à un même propriétaire soit relevant de titres habilitant le pétitionnaire à construire sur l'unité foncière ainsi constituée.

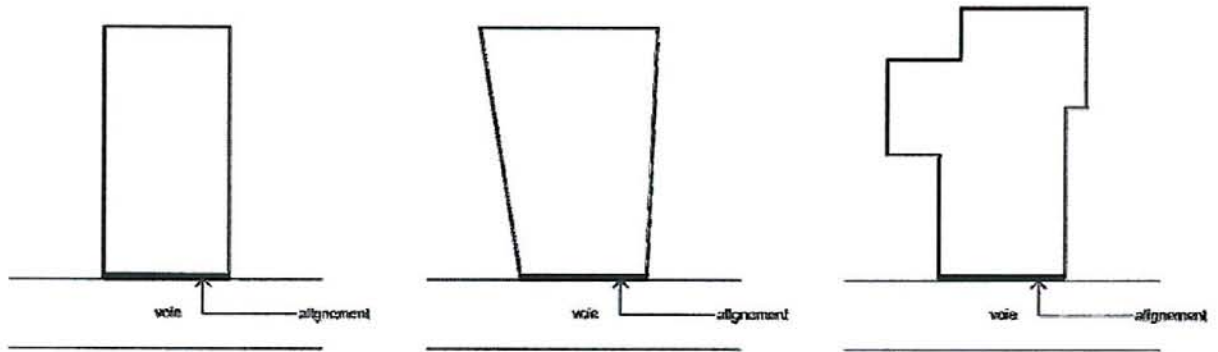
Terrassements :

On appelle terrassement, les différents mouvements de terre qui ont pour objet de creuser des fouilles ou de modifier la configuration du sol en vue de :

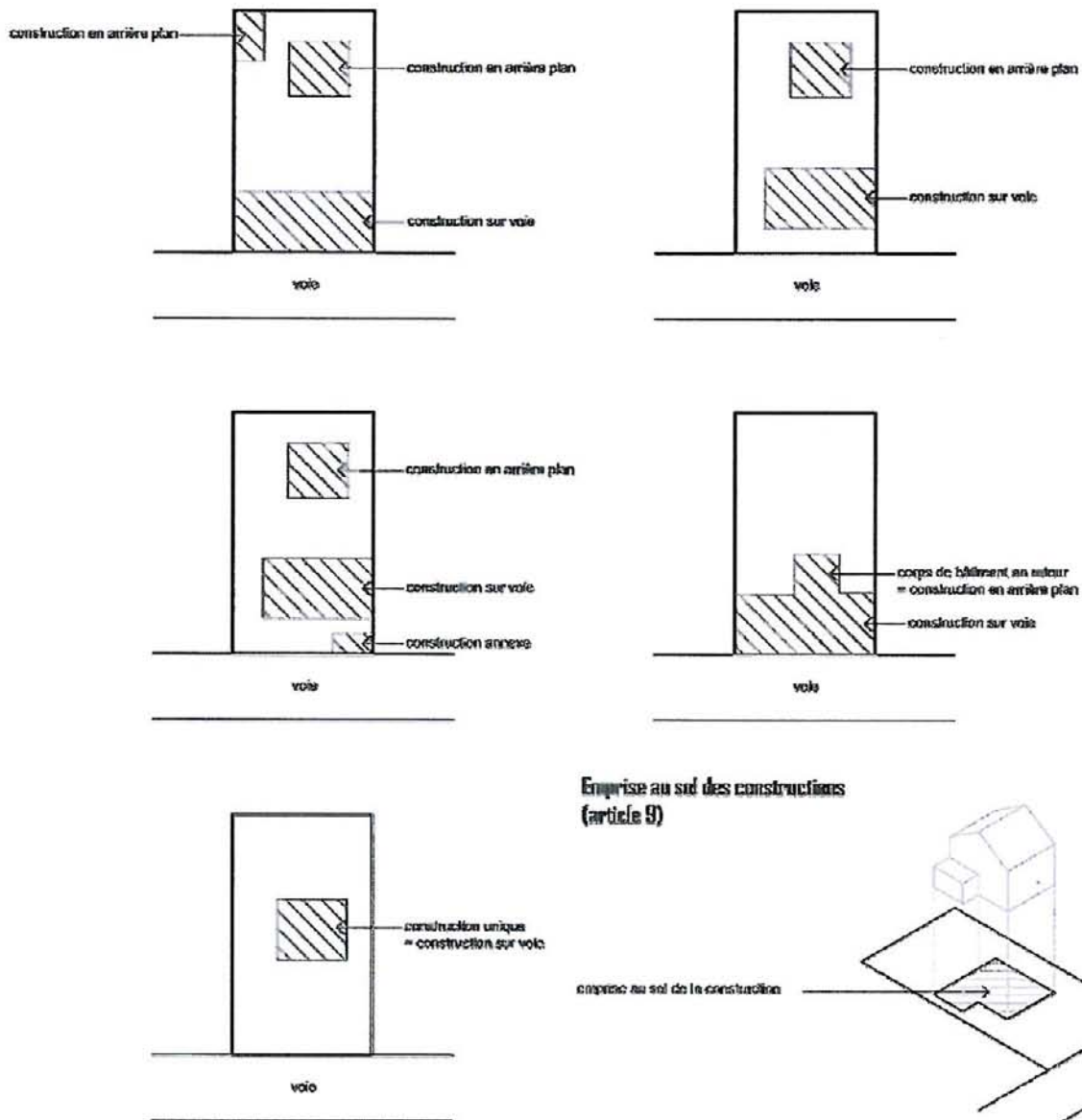
- la construction de bâtiments
- l'aménagement de leurs abords immédiats
- La réalisation de voies
- l'établissement des branchements d'égout et des branchements de canalisations diverses desservant ces bâtiments.

Cette modification des niveaux du sol est réalisée par l'exécution de déblais et de remblais.

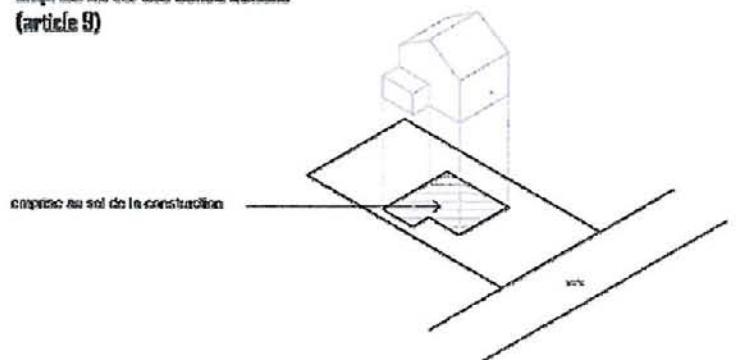
Alignement (article 6)



Construction sur voie / construction en arrière plan



Prise au sol des constructions (article 9)



[Illustrations simplifiées sans valeur réglementaire]

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA – Centre historique

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Elle correspond aux espaces bâtis anciens et denses du centre historique et de son extension directe conservant un caractère dense. Elle a une vocation principale d'habitat, de services et d'activités.

Les possibilités nouvelles d'urbanisation sont rares cependant des prescriptions s'appliquent pour la restauration de bâtiments existants afin de préserver et mettre en valeur le village.

L'ensemble de la zone est équipée de manière satisfaisante (voies, réseau assainissement des eaux usées et eau potable, électricité).

Les caractéristiques spécifiques de l'implantation du bâti nécessitent des règles différentes des autres zones urbaines à vocation d'habitat en vue d'une conservation maximale. Il s'agit donc d'une zone où les bâtiments sont construits généralement à l'alignement des voies et en ordre continu.

Cette zone comprend le secteur :

- **UAa** dans lequel l'implantation des constructions nouvelles est limitée à une zone de constructibilité afin de conserver les percées visuelles.

~~UAi1 soumis au risque inondation de l'Hérain (aléa fort)~~

~~UAi4, soumis au risque inondation de l'Hérain (aléa faible)~~

Afin de prendre en compte le risque inondation relatif à l'application du PPRi du Lez il convient de se reporter aux servitudes d'utilité publique (annexées au dossier de PLU) pour s'assurer des dispositions réglementaires liées et des mesures conservatoires à mettre en œuvre.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA et le secteur UAa, sont interdits:

- La réalisation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration,
- les constructions destinées à :
 - l'industrie,
 - l'exploitation agricole et forestière
 - la fonction d'entrepôt
- conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, la réalisation des installations ou des travaux suivants :
 - L'aménagement d'un parc d'attractions,
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les terrains de camping et de caravaning.

~~Dans le secteur UAi1 toute nouvelle construction est interdite, seules sont autorisées les extensions inférieures ou égales à 20 m² au dessus de la crue de référence et aux conditions particulières définies à l'article UA2.~~

~~Dans le secteur UAi4, sont interdits tout aménagement, extension ou construction non mentionnées à l'article UA2.~~

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article L.511-1 du code de l'environnement, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances supplémentaire pour le voisinage.
- les constructions nouvelles, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage et la vocation de la zone et qu'elles respectent les prescriptions règlementaires définies aux articles UA5 à UA13.

Uniquement dans le secteur UAa,

- les constructions nouvelles à condition qu'elles soient implantées dans la zone de constructibilité représentée sur les documents graphiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réalisation du bassin d'une piscine,
- l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU sans extension possible.

~~**Dans le secteur UAi1, sont uniquement autorisées dans la limite de 20 m² SHON et au dessus de la crue de référence,**~~

- ~~• l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination;
 - pour les constructions à usage d'habitation collective : les planchers habitables créés seront situés au dessus de la cote de référence;
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé au dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur;~~
- ~~• l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, gîtes ruraux...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination; les planchers habitables créés seront situés au dessus de la cote de référence~~
- ~~• l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soins, établissement d'enseignement...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination; après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au dessus de la cote de référence;~~
- ~~• Les constructions annexes des habitations telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, piscines... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente pourront être autorisées.~~

~~**Dans le secteur UAi4, sont uniquement autorisées au dessus de la cote de référence,**~~

- ~~• l'aménagement, l'extension et la création de construction nouvelle à usage de logement à condition que les planchers habitables créés.~~
- ~~• l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, gîtes ruraux...) à condition que les planchers habitables créés soient situés au dessus de la cote de référence~~
- ~~• l'aménagement, l'extension ou la création de constructions qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux~~

~~industriels, bureaux, centre de soins, établissement d'enseignement...) à condition que les effectifs reçus disposent d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé au dessus de la cote de référence;~~

- ~~les établissements recevant du public uniquement s'ils appartiennent aux 4ème et 5ème catégories~~

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

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.
- **Dans le secteur UAa**, les batteries de garages le long des rues sont interdites, les portes cochères ou les entrées de garage sont limitées à une par propriété

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Défense incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public permettant d'assurer 60 m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres de la construction à défendre et accessible par une voie praticable.

Assainissement des eaux usées :

- toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère commercial, artisanal ou industriel, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Cette disposition concerne également les eaux de piscine

Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.
- Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 13/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse). Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.
- Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.
- L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
- Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et audiovisuels, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

L'installation apparente de coffrets d'alimentation, de consoles, de câbles et conduites d'énergie des différents réseaux (électricité, téléphone, audiovisuel, gaz) est interdit en façade sur rue et sur toute façade présentant un caractère architectural historique.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Toutefois la construction en retrait peut être autorisée si ce retrait ne compromet pas le bon aspect général de l'ordonnancement des bâtiments par rapport à la voie c'est-à-dire :

- Lorsque la construction projetée est une annexe d'un bâtiment déjà situé à l'alignement
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins
- Lorsque la construction intéresse un ensemble d'îlots, un îlot entier ou au moins 2 faces contigües d'un même îlot.
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- Lorsqu'il s'agit de l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent, dans tous les cas de figures et pour tous les niveaux les constructions, être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Des dispositions particulières sont autorisées compte tenu des éléments listés ci-dessous :

- la forme de la parcelle,
- la préservation des accès aux îlots en retrait de la voie principale et aux cours intérieures,
- la préservation des ensembles architecturaux et paysagers/naturels remarquables,
- la difficulté de rendre mitoyen les bâtiments,
- le respect des dispositions du Code Civil,

Dans le secteur UAa, les constructions nouvelles devront être implantées dans la zone de constructibilité prévues sur le document graphique.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les cas de mitoyenneté ou d'alignement ou lorsque l'enveloppe générale des toitures avoisinantes est aisément identifiable, les faîtages des toits doivent s'établir dans l'enveloppe générale de ces toitures.

En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine,

est limitée à 9 m. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement des constructions existantes dans ses volumes à la date d'approbation du PLU.

Par ailleurs, la règle de hauteur ne peut être opposée à toute demande d'autorisation de travaux visant à maintenir ou restituer son caractère d'origine à un bâtiment d'intérêt historique, urbanistique ou architectural certain.

Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est limitée à 7,50 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

~~Dans les secteurs UAi1 et UAi4, les constructions seront orientées dans le sens du courant.~~

2- Aspect des constructions

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

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

En complément des exigences de simplicité de volume et de bonne adaptation au terrain, les règles fixées aux paragraphes ci-après s'appliquent à la restauration des constructions anciennes et celles nouvelles. Elles tendent à préserver l'unité des constructions tant dans leur aspect que dans les matériaux utilisés. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique).

Dans le secteur UAa, les batteries de garages le long des rues sont interdites. Par ailleurs, la largeur des portes cochères et autres portails de garages sera limitée à 3,00 mètres

3- Eléments de constructions

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

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

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

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

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

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

couleurs vives et blanches sont interdites.

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, rondes, de teintes claires ou vieillies, les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les débords seront réalisés en génoise (2 ou 3 rangs minimum).

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres naturelles de pays, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits. Les chenaux et les descentes des eaux pluviales seront réalisés en zinc ou en cuivre.

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

Les divers tuyaux ou conduits d'évacuation et d'alimentation apparents autres que ceux des eaux pluviales sur les façades, sont interdits.

4- Menuiseries

D'une manière générale, les menuiseries en PVC sont à proscrire, tout comme les volets roulants, y compris leur coffre, visibles depuis l'extérieur. Le blanc est proscrit sur les volets et portes à panneaux pleins.

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

5- Clôtures

Elles devront être réalisées :

- soit avec des maçonneries identiques aux constructions ;
- soit avec des grilles métalliques de dessin simple à barreaudages verticaux de référence traditionnelle.

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

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

~~Dans les secteurs UA1 - UA4 la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%~~

6- Murs et murets de soutènement

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

7- Appareils techniques

Les antennes de réception hertzienne, les paraboles pour la réception via un satellite, les climatiseurs, les coffres de volets roulants, les tuyauteries, les conduits de fumée et de ventilation etc. ne doivent pas être en saillie sur les murs de façade ou les toitures.

Ils doivent faire partie intégrante du projet architectural ou de réhabilitation de l'existant et en tout état de cause disposés en des lieux qui ne sont pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'

AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la chaussée sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

Pour les constructions à usage d'habitat :

Pour les constructions à usage d'habitat

- . 1 place de stationnement par logement de moins de 70 m² de ~~S.H.O.N~~ surface de plancher.
- . 2 places de stationnement par logement de 70 m² de ~~S.H.O.N~~ surface de plancher. et plus (garage ou aire aménagée).

Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- . 1 place de stationnement par logement locatif neuf,
- . pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher (~~S.H.O.N~~) n'excède pas 50% de la ~~S.H.O.N~~ surface de plancher existante avant travaux.

Pour les activités :

- . Commerce : 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente
- . Bureaux : 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher
- . Hôtels : 1 place par chambre
- . Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de salle de restaurant (non cumulable en cas d'hôtel – restaurant).

Conformément à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager sur le terrain des constructions projetées le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- . A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il fournisse la preuve de la réalisation des dites places.
- . A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- . A justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- . A verser une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non décrits ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants n'entraînant pas de besoins nouveaux de stationnement, les dispositions qui précèdent n'ont pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement ne pouvant être alors exigé.

Etablissements d'enseignements :

- . 2 places par classe

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, des vélomoteurs et des motocyclettes.

Etablissements pouvant recevoir du public autres que ceux mentionnés ci avant:

- . 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION

D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité justifiée, elles doivent être remplacées par des plantations d'importance

au moins équivalente.

Les espaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 100 m² de terrain, ou 4 places de stationnement.

Pour les programmes d'habitat, les plantations devront être composées d'essences locales, les haies vives de type cyprès, forsythia, etc. devront être évitées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone équipée et urbanisée, à vocation principale d'habitat, d'établissements et de services qui en sont le complément urbain (commerce, bureau, service, hôtellerie et activités artisanales compatibles avec la vie de village).

De densité moyenne à faible (en particulier dans la zone située au Sud Est du village et au Nord), les constructions sont le plus souvent réalisées en ordre discontinu.

Cette zone située le long des axes de communication constitue le plus souvent une transition entre le village ancien et les espaces naturels et/ou agricoles. S'agissant de constructions individuelles de formes urbaines variées, des prescriptions sont édictées, en particulier pour ce qui concerne le respect de l'implantation des constructions et de leur hauteur. Les constructions nouvelles doivent s'adapter à la silhouette générale du village.

Par ailleurs, une partie de la zone comporte des équipements collectifs et des bâtiments à vocation autres que l'habitat sans toutefois altérer la qualité paysagère du centre du village.

Cette zone comprend le secteur :

- **UBa** dans lequel la hauteur des constructions est limitée afin de préserver la caractère naturel de la ligne de crête du relief.

~~- **UBi1** soumis au risque inondation de l'Héroin (aléa fort)~~

~~- **UBi2**, soumis au risque inondation de l'Héroin (aléa moyen)~~

Elle est concernée pour partie par :

- ~~▪ La servitude de protection des installations sportives privées subventionnées par une ou plusieurs personnes publiques.~~
- ~~▪ Les servitudes de protection des monuments historiques en raison du classement de la chapelle Notre Dame des Vignes. Il convient de se reporter aux annexes du PLU afin de les prendre en compte.~~

Afin de prendre en compte le risque inondation relatif à l'application du PPRI du Lez il convient de se reporter aux servitudes d'utilité publique (annexées au dossier de PLU) pour s'assurer des dispositions réglementaires liées et des mesures conservatoires à mettre en œuvre.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, non nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les constructions destinées à :
 - L'industrie,
 - L'exploitation agricole et forestière
 - La fonction d'entrepôt
- conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, la réalisation des installations ou des travaux suivants :
 - L'aménagement d'un parc d'attractions,
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les terrains de camping et de caravaning.

~~Dans le secteur UBi1 toute nouvelle construction est interdite, seules sont autorisées les extensions inférieures ou égales à 20 m² au dessus de la crue de référence et aux conditions particulières définies à l'article UB2.~~

~~Dans le secteur UBi2, sont interdits tout aménagement, extension ou construction non mentionnées à l'article UB2~~

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article L.511-1 du code de l'environnement, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances supplémentaire pour le voisinage.

~~Dans le secteur UBi1 et UBi2 sont uniquement autorisées dans la limite de 20 m² SHON et au dessus de la crue de référence,~~

- ~~— l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination,
 - pour les constructions à usage d'habitation collective : les planchers habitables créés seront situés au dessus de la cote de référence;
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé au dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur;~~
- ~~— l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, gîtes ruraux...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination; les planchers habitables créés seront situés au dessus de la cote de référence~~
- ~~— l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soins, établissement d'enseignement...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination; après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au dessus de la cote de référence;~~
- ~~— Les constructions annexes des habitations telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, piscines... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente pourront être autorisées.~~

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

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la

circulation.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Défense incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public permettant d'assurer 60 m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres de la construction à défendre et accessible par une voie praticable.

Assainissement des eaux usées :

- toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère commercial, artisanal ou industriel, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Cette disposition concerne également les eaux de piscine

Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.
- Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 13/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse). Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.
- Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.
- L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
- Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

- Nota : pour les projets individuels de faible importance, la collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter. L'aménagement à réaliser sera étudié sur la base de 100 l/m² de terrain imperméabilisé. Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements à réaliser sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain chaque fois que possible.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales. Cette marge est réduite à 10 mètres pour les sections suivantes:
 - Pour la RD 976 entre le carrefour avec la rue du couvent et la D20
 - Pour la RD 161 entre le carrefour avec la RD 976 et les chemins de la Tapi et de la Palisse
 - Pour la RD 20 reliant Visan à Richerenches, entre le carrefour avec la RD 976 et la limite de la zone UB
 - Pour la RD 20 reliant Visan à Saint Maurice sur Aygues, entre le carrefour avec la RD 976 et le panneau d'entrée/sortie d'agglomération.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies

Ces dispositions ne sont pas applicables dès lors que cela n'aboutit pas à l'aggravation du non-respect du recul :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU
- aux extensions de bâtiment existant, toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la ~~SHOB~~ surface de plancher du bâtiment existant

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES AVEC LES TENEMENTS VOISINS

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à au moins 4 mètres des limites séparatives

Cette disposition n'est pas applicable à la construction d'une piscine.

Nota : se reporter également au TITRE I – paragraphe 4 de la page 4

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Nota : se reporter également au TITRE I – paragraphe 4 de la page 4

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale, mesurée à partir du terrain naturel, en tous points de la construction est fixée à 9,00m. En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Lorsque la construction jouxte la limite séparative sa hauteur absolue est fixée à 4m. Cette disposition s'applique à l'intérieur de la marge d'isolement obtenue en application de l'article UB-7.

Dans le secteur UBa, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel est limitée à 7,00 m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Adaptation au terrain

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

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

~~Dans les secteurs UB1 et UB2, les constructions seront orientées dans le sens du courant.~~

2 - Aspect des constructions

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

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

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

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

3 - Eléments de constructions

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

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites avec des mortiers dont la matière et la couleur seront réalisées en teintes pastel.

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

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

Les menuiseries extérieures recevront des peintures ou des teintures de type pastel.
Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

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

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes, de teintes pailles ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

D'autres conceptions de couvertures peuvent être envisagées lorsqu'elles ont pour objet de développer l'utilisation des matériels et matériaux d'économie d'énergie sous condition d'être partie intégrante de l'architecture de la construction et compatible avec la protection de l'environnement urbain.

4 - Clôtures

Elles devront être réalisées :

- soit avec des grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence méditerranéenne.
- soit avec des murets en maçonnerie identique à la construction.

Les portes et portails seront de forme simple et peints de couleur pastel.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m.

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

~~Dans les secteurs UBI1 – UBI2 la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%~~

ARTICLE UB 12 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION **D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la chaussée sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

Pour les constructions à usage d'habitat :

Pour les constructions à usage d'habitat

- 1 place de stationnement par logement de moins de 70 m² de ~~S.H.O.N~~ surface de plancher.
- 2 places de stationnement par logement de 70 m² de ~~S.H.O.N~~ surface de plancher. et plus (garage ou aire aménagée).

Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- 1 place de stationnement par logement locatif neuf,
- pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher (S.H.O.N) n'excède pas 50% de la ~~S.H.O.N~~ surface de plancher existante avant travaux.

Pour les activités :

- Commerce : 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente
- Bureaux : 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher
- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de salle de restaurant (non

cumulable en cas d'hôtel – restaurant).

Conformément à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager sur le terrain des constructions projetées le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il fournisse la preuve de la réalisation des dites places.
- A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- A justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- A verser une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non décrits ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants n'entraînant pas de besoins nouveaux de stationnement, les dispositions qui précèdent n'ont pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement ne pouvant être alors exigé.

Etablissements d'enseignements :

2 places par classe

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, des vélomoteurs et des motocyclettes.

Etablissements pouvant recevoir du public autres que ceux mentionnés ci avant:

1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité justifiée, elles doivent être remplacées par des plantations d'importance au moins équivalente.

Les espaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 100 m² de terrain.

Pour les programmes d'habitat, les plantations devront être composées d'essences locales. Les haies vives de type cyprès, forsythia, etc., devront être évitées.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le COS est fixé à 0,30

Dans les secteurs UBa, le COS est fixé à 0,18

Le COS ne s'applique pas pour :

Les bâtiments destinés à des équipements collectifs publics ou privés (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitalier...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

ZONE UC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat, située au Sud de la RD 161 en direction de BOUCHET.

Elle revêt une densité faible et n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement collectif. Ainsi les constructions sont réalisées en ordre discontinu.

ARTICLE UC-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone, des secteurs et des sous secteurs :

- . Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, non nécessaires au fonctionnement des services publics,
- . les constructions à usage :
 - industriel,
 - agricole et forestière
- . conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, la réalisation des installations ou des travaux suivants :
 - L'aménagement d'un parc d'attractions,
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions,
 - les terrains de camping et de caravaning.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- . les ouvrages et installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

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

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Défense incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public permettant d'assurer 60 m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres de la construction à défendre et accessible par une voie praticable.

Assainissement des eaux usées :

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

L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite. Cette disposition concerne également les eaux de piscine

Collecte et gestion des eaux pluviales

- . Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ.
- . Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptible de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- . En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 13 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- . Pour les opérations d'aménagement, la collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.

Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements à réaliser sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain chaque fois que possible.

ARTICLE UC-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute nouvelle construction, y compris l'extension des bâtiments existants, un parcellaire minimal de 2000 m² est exigé avec une configuration permettant l'application de la réglementation vis-à-vis de l'implantation et du fonctionnement des installations de traitement non collectif des eaux usées.

ARTICLE UC-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU
- aux extensions de bâtiment existant, toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la ~~SHOB~~ surface de plancher du bâtiment existant

ARTICLE UC-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à au moins 4 mètres des limites séparatives

Cette disposition n'est pas applicable à la construction d'une piscine.

Nota : se reporter également au TITRE I – paragraphe 4 de la page 4

ARTICLE UC-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Nota : se reporter également au TITRE I – paragraphe 4 de la page 4

ARTICLE UC-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UC-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale, mesurée à partir du terrain naturel, en tous points de la construction est fixée à 9,00m.

ARTICLE UC-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site, et seront limités au strict nécessaire.

2 - Aspect des constructions

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

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

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

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

3 - Eléments de constructions

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

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites avec des mortiers dont la matière et la couleur seront réalisées en teintes pastel.

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

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

Les menuiseries extérieures recevront des peintures ou des teintures de type pastel.

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

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

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes, de teintes pailles ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

D'autres conceptions de couvertures peuvent être envisagées lorsqu'elles ont pour objet de développer l'utilisation des matériels et matériaux d'économie d'énergie sous condition d'être partie intégrante de l'architecture de la construction et compatible avec la protection de l'environnement urbain.

4 - Clôtures

Elles devront être réalisées :

- soit avec des grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence méditerranéenne.
- soit avec des murets en maçonnerie identique à la construction.

Les portes et portails seront de forme simple et peints de couleur pastel.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m.

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

ARTICLE UC-12 –OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION

D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la chaussée sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

Pour les constructions à usage d'habitat :

Pour les constructions à usage d'habitat

- 1 place de stationnement par logement de moins de 70 m² de ~~S.H.O.N~~ surface de plancher.
- 2 places de stationnement par logement de 70 m² de ~~S.H.O.N~~ surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

Pour la construction ou la réhabilitation de logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- 1 place de stationnement par logement locatif neuf,
- pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher (~~S.H.O.N~~) n'excède pas 50% de la ~~S.H.O.N~~ surface de plancher existante avant travaux.

Pour les activités :

- Commerce : 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente
- Bureaux : 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher
- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de salle de restaurant (non cumulable en cas d'hôtel – restaurant).

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non décrits ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

Etablissements d'enseignements :

2 places par classe

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, des vélomoteurs et des motocyclettes.

Etablissements pouvant recevoir du public autres que ceux mentionnés ci avant:

1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

**ARTICLE UC-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité justifiée, elles doivent être remplacées par des plantations d'importance au moins équivalente.

Les espaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 100 m² de terrain.

Pour les programmes d'habitat, les plantations devront être composées d'essences locales. Les haies vives de type cyprès, forsythia, etc., devront être évitées.

ARTICLE UC-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le COS est fixé à 0,08

Le COS ne s'applique pas pour :

Les bâtiments destinés à des équipements collectifs publics ou privés (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitalier...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

ZONE UE – ACTIVITES ECONOMIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone située au Sud du village, le long de la RD 976 en direction de Tulette. Elle correspond aux activités économiques existantes (industrielles, artisanales, commerciales et de services).

L'objectif est de permettre notamment leur évolution en accueillant de nouvelles constructions sur les quelques terrains libres dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisance à l'environnement.

L'habitat y est limité aux seuls besoins des entreprises pour les logements de fonction.

~~Elle comprend le secteur UEi1, soumis au risque inondation de l'Hérain (aléa fort)~~

Elle est concernée pour partie par la zone non aedificandi de 100 mètres à partir de la station d'épuration actuelle et de celle projetée

Afin de prendre en compte le risque inondation relatif à l'application du PPRI du Lez il convient de se reporter aux servitudes d'utilité publique pour s'assurer des dispositions réglementaires liées et des mesures conservatoires à mettre en œuvre.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles destinées à :
 - l'habitat
 - l'exploitation agricole et forestière
- conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, la réalisation des installations ou des travaux suivants :
 - l'aménagement d'un parc d'attractions,
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les terrains de camping et de caravaning.

~~Dans le secteur UEi1, toute nouvelle construction est interdite, seules sont autorisées les extensions inférieures ou égales à 20 m² au dessus de la crue de référence et aux conditions particulières définies à l'article UE2.~~

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article L.511-1 du code de l'environnement, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances supplémentaire pour le voisinage.

~~Dans le secteur UEi1, sont uniquement autorisées dans la limite de 20 m² SHON et au dessus de la crue de référence,~~

- ~~• l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soins, établissement d'enseignement...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de~~

~~l'emprise au sol et pas de changement de destination; après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au dessus de la cote de référence;~~

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

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Défense incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public permettant d'assurer 60 m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres de la construction à défendre et accessible par une voie praticable.

Assainissement des eaux usées :

- toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère commercial, artisanal ou industriel, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime

dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.

- Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 13/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse). Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.
- Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.
- L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements à réaliser sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain chaque fois que possible.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD 976.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU
- aux extensions de bâtiment existant, toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la **SHOB** surface de plancher du bâtiment existant

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à au moins 4 mètres des limites séparatives

Nota : se reporter également au TITRE I – paragraphe 4 de la page 4

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Nota : se reporter également au TITRE I – paragraphe 4 de la page 4

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50 % de la surface de la parcelle.

Une adaptation est admise suivant la nature et l'importance des aires de stockage couvertes à réaliser, dans la mesure où le système d'évacuation des eaux pluviales permet de compenser l'augmentation de cette imperméabilisation. Ces ouvrages étant à la charge exclusive du constructeur. Dans ce cas, l'emprise au sol peut être portée à 70%.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, ne pourra excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 12 m pour les autres constructions autorisées.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site, et seront limités au strict nécessaire.

~~Dans le secteur UE11, les constructions seront orientées dans le sens du courant.~~

2 - Aspect des constructions

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

3 - Clôtures

Elles devront être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence méditerranéenne. Des éléments en maçonnerie sont admis pour l'intégration des portes et portails et celles des coffrets de raccordement aux réseaux.

Les portes et portails seront de forme simple et peints de couleur pastel.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

~~Dans les secteurs UE11 la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%~~

ARTICLE UE 12 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION

D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

Pour les constructions à usage d'habitat de fonction :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les activités :

- Commerce : 2 places de stationnement pour 50 m² de surface de vente
- Bureaux : 2 places de stationnement pour 50 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ surface de plancher

- . Hôtels : 1 place par chambre
- . Restaurants : 1 place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant
- . Autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Pour les surfaces supérieures à 50 m², un calcul au prorata sera réalisé et arrondi à l'unité supérieure.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité justifiée, elles doivent être remplacées par des plantations d'importance au moins équivalente.

Les surfaces libres de constructions et les aires d'exposition de matériel et de matériaux autorisés doivent être entretenues pour que la salubrité des lieux n'en soit pas altérée et plantée à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 100 m² de terrain (les arbres existants peuvent être déduits).

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLE ET AGRICOLE

ZONE A - AGRICOLE

Zone équipée ou non, recouvrant les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de l'espace agricole. Elle contribue au maintien de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques agricoles. Elle est concernée par :

- le risque inondation de la Riaille et des ruisseaux d'Argentière et du Rastelet,
- le risque inondation du Tolobre et de l'Hérein couvert par le PPRi du Lez.

Afin de prendre en compte le risque inondation relatif à l'application du PPRi du Lez il convient de se reporter aux servitudes d'utilité publique pour s'assurer des dispositions réglementaires liées et des mesures conservatoires à mettre en œuvre. Pour la prise en compte du risque inondation dans les secteurs non couverts par un PPRi il convient de se conformer à l'application de l'article R 111 -2 du Code de l'Urbanisme.

On distingue le secteur Ap, de protection paysagère dans les secteurs d'approche du centre historique afin de garantir la préservation des cônes de vue au niveau des principales entrées de village.

On distingue le secteur Ai, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL, au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme) correspondant au terrain d'assiette d'une activité artisanale et industrielle existante. Les surfaces dédiées au commerce sont strictement encadrées et doivent être en lien direct avec l'activité artisanale implantée dans la zone. Dans ce STECAL ont été définies les conditions d'éventuels aménagements, extensions et création de bâtiments nécessaires à l'activités existante.

La zone agricole comprend des constructions d'origine agricole, identifiées par une étoile de couleur rouge sur les documents graphiques, pour lesquelles il est admis un changement de destination en vue de l'habitat.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Zone A

- Les constructions destinées à :
 - l'habitat et ses annexes autres que ceux liés à l'exploitation agricole
 - l'hébergement hôtelier
 - la fonction de bureaux
 - la fonction de commerce
 - l'artisanat
 - l'industrie,
- La réalisation des installations ou des travaux suivants :
 - L'aménagement d'un parc d'attractions,
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la
 - réalisation des constructions,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les terrains de camping et de caravaning.

Dans le secteur Ap sont interdites toutes utilisations ou occupations du sol.

Secteur Ai

- Les constructions destinées à :
 - l'habitat,
 - l'hébergement hôtelier,
 - la fonction de bureaux, sauf exceptions définies à l'article A2, pour le secteur Ai,
 - la fonction de commerce, sauf exceptions définies à l'article A2, pour le secteur Ai,
 - la fonction d'entrepôt, sauf exceptions définies à l'article A2, pour le secteur Ai.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone A

Les constructions et installations à usage agricole liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous conditions que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris, piscines ...) pour les exploitants ou leurs salariés, justifiés par la nécessité de leur présence permanente et rapprochée sur le lieu d'activité, sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement par un traitement paysager approprié et que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole, à savoir :

- les locaux de vente des produits de l'exploitation
- les équipements d'accueil touristique (ferme auberge, chambre d'hôte, gîte rural et camping à la ferme)

sous condition qu'elles trouvent leur place en priorité dans les bâtiments existants et qu'un lien direct entre le projet et l'activité agricole soit démontré.

Ces possibilités doivent permettre à l'exploitant agricole de s'adapter à l'évolution technique, économique et législative de son activité agricole. Elles peuvent être autorisées, à condition que soit respecté le caractère agricole de la zone et qu'elles ne le remettent pas en cause. Elles ne peuvent être autorisées que dans le respect du principe de gestion économe de l'espace qui impose de stopper le mitage de la zone.

L'ensemble de ces constructions et installations doit former un ensemble bâti cohérent et regroupé. Leur implantation justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels, devra être adaptée et respectueuse de leur bonne intégration dans le site.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation dans la zone agricole se justifie par des impératifs techniques de fonctionnement du service, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler ainsi que pour assurer leur bonne intégration au site.

L'aménagement des constructions existantes (habitation et remises dès lors qu'il n'y a pas création de nouveau logement et de changement de destination).

Sont autorisés en secteur Ai

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes.
- L'aménagement des constructions existantes à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt ou de bureau.
- L'extension des constructions existantes ou les constructions nouvelles à usage artisanal, industriel, d'entrepôt ou de bureau dans la limite de 300 m² d'emprise au sol supplémentaire comptés à partir de la date d'approbation de la DPMEC n°1 du PLU.
- Les constructions à usage d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient nécessaires à des activités industrielles ou artisanales présentes dans la zone.
- Les locaux à usage de commerce liés aux activités artisanales ou industrielles présentes dans la zone et intégrés dans le bâtiment principal à usage d'activités artisanales ou industrielles, dans la limite de 100 m² de surface de plancher au total (existant + extension).

Par ailleurs, les constructions repérées par une étoile rouge sur les documents graphiques, peuvent :

- faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat.
- faire l'objet d'un aménagement des constructions dans les volumes existants à la date
- d'approbation du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

Voirie

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article A 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

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

Dans le secteur Ai : la défense incendie devra être assurée par des moyens techniques adéquats, définis en fonction des normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

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

Ce dispositif autonome d'assainissement aura une filière et disposera de caractéristiques définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction conformément aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion *in situ*.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptibles de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau ...).
- En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 13 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager.

Autres réseaux :

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements à réaliser sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain chaque fois que possible.

Article A 5 - superficie minimale des terrains constructibles

A défaut de raccordement au réseau public d'assainissement collectif, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire et la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif (sans adaptation), en matière de desserte en eau potable, collecte et gestion des eaux pluviales.

Article A 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 976,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU.

En zone agricole :

- aux extensions de bâtiment existant, toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Dans le secteur Ai :

- aux extensions des bâtiments existants.

Le long des cours d'eau Le Tolobre et L'Herein, sur les terrains soumis ou pas au risque inondation, les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 30 mètres des berges. Le long des autres cours d'eau [ruisseaux, valats, fossés] cette distance est réduite à 20 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension limitée à 10% d'une construction existante à la date d'approbation du PLU à conditions :

- d'être réalisée parallèlement au cours d'eau et de ne pas augmenter la vulnérabilité de la construction
- de préserver l'environnement paysager du cours d'eau et sa ripisylve.

Article A 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Article A 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article A 9 - emprise au sol des constructions

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

Pour le secteur Ai : l'emprise au sol totale des bâtiments est limitée à 5700 m².

Article A 10 - hauteur maximale des constructions

Zone A et secteur Ap

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, en tous points de la construction est limitée à 9 m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- pour les équipements de superstructure indispensables au fonctionnement des Installations.

Pour le secteur Ai :

Hauteurs des bâtiments

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine. Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

Article A 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Zone A et secteur Ap

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2 - Aspect des constructions

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

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

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

Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (par pastiche décoratif ou folklorique). Les constructions seront de formes simples, de volumes et de proportions harmonieuses, réalisées avec des matériaux dont la matière, l'aspect et la couleur doivent être d'intégration avec l'environnement.

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

3 - Eléments de constructions

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

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites avec des mortiers dont la matière et la couleur seront réalisées en teintes pastel. La finition des enduits sera réalisée à grains fins : de façon lissée, talochée ou grattée.

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

Les menuiseries extérieures recevront des peintures ou des teintures de type pastel.

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

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

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

D'autres conceptions de couvertures peuvent être envisagées lorsqu'elles ont pour objet de développer l'utilisation des matériels et matériaux d'économie d'énergie sous condition d'être partie intégrante de l'architecture de la construction et compatible avec la protection de l'environnement.

4- la zone agricole comporte des constructions d'origine agricole qui présentent un intérêt patrimonial et architectural pour lesquelles il est autorisé un changement de destination. Elles sont repérées par une étoile rouge sur le document graphique.

Les travaux d'aménagement des volumes existants doivent contribuer à préserver le caractère d'origine de la construction avec l'emploi de matériaux traditionnels pour les maçonneries, menuiseries et aménagements extérieurs. Le projet de réhabilitation doit permettre de conserver la conception d'un ensemble architectural cohérent formant un « tout » homogène. Les bases de l'architecture locale devront être respectées.

La structure de la construction doit être préservée lors des aménagements et plus particulièrement lors de la modification ou création d'ouvertures qui sont traditionnellement de petites dimensions et principalement localisée en façade Sud. Si les ouvertures nouvelles sont autorisées cependant les surfaces pleines devront dominer très nettement. Par ailleurs, les menuiseries en matière plastique blanche et en aluminium sont proscrites, seules les menuiseries en bois sont autorisées.

Les matériaux et leur couleur seront choisis avec l'impératif d'une intégration par rapport à l'existant et l'environnement rural. Les textures trop réfléchissantes sont à proscrire ainsi que les couleurs blanches, claires ou « fluorescentes ».

Les couvertures seront réalisées en tuiles rondes, grand module, de couleur paille vieilles de terre cuite de couleur paille vieillie.

Les bâtiments pourront être enduits, dans ce cas, le recours aux enduits de mortier de sable et de chaux sont obligatoires. On privilégiera les tons traditionnellement répandus localement, de finition lissée, talochée ou grattée. Le jointage des moellons de pierre sera réalisé avec un mortier au sable et de chaux de même couleur que la pierre.

Les aménagements extérieurs devront être réalisés de façon simple avec l'emploi de matériaux locaux traditionnellement utilisés dans la construction rurale. Afin de conserver l'intégration de la construction dans son environnement, Il est possible de procéder à la construction de murets en pierres sèches.

Le revêtement des sols extérieurs devra rester dans les traditions provençales, à savoir :

- des dalles de pierres, également appelées « les bardes »,
- un revêtement argilo-calcaire de type terre cuite,
- des pierres naturelles,
- une « prairie rustique ».

5 - Clôtures

Elles devront être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une hale vive d'essence méditerranéenne. Des éléments de maçonnerie sont admis sous condition d'être limités à la réalisation des supports et portails et l'intégration des coffrets de raccordement aux réseaux. Leur hauteur est limitée à 1.80 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles.

Secteur Ai :

Traitement des façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- les façades seront soit :
 - en bardages bois (teinte naturelle),
 - d'aspect métallique mat,
 - d'aspect maçonné « brut » (béton, pierre...),
 - enduites. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances jaunes-ocres-beiges,
 - les compositions de façades maçonnées / bardages bois / bardages métalliques mat sont autorisées.
 - les façades pourront aussi être végétalisées.
- quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont prosrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade.

Les toitures

- Les panneaux photovoltaïques en toiture ainsi que les toitures végétalisées sont autorisés.
- Les toitures terrasses ou de pente inférieure à 5 % devront être masquées par des acrotères qui seront filants sur l'ensemble des façades.

Stockages

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

Clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,5 mètre. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées : d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Article A 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La surface d'une aire de stationnement est fixée à 25 m² y compris les accès.

Article A 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Zone A

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et aires de stationnement doivent être plantés. Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées en considération de leur état sanitaire.

Elle comprend des espaces boisés classés à conserver.

Secteur Ai

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE N – ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle et forestière, non équipée recouvrant les espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent.

Elle est concernée par:

- le risque inondation de la Riaille et des ruisseaux d'Argentière et du Rastelet.
- Le risque inondation du Tolobre et de l'Hérein couvert par le PPRI du LEZ.
- ~~la servitude relative aux télécommunications téléphoniques et télégraphiques (PT3)~~
- ~~la servitude concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression (I1)~~
- ~~la servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (I3)~~

Elle comprend les secteurs

- **Nf** soumis au risque de feux de forêt
 - **Np** de protection paysagère et environnementale de part et d'autre des cours d'eau de l'Hérein et du Tolobre permettant les travaux nécessaires à l'entretien des cours d'eau
 - ~~**Ni1** (aléa fort) **Ni2** (aléa moyen) et **Ni4** (aléa faible), soumis au risque inondation de l'Hérein~~
- Et les sous secteurs ~~**Nfi1** – **Nfi4**~~

Afin de prendre en compte le risque inondation relatif à l'application du PPRI du Lez il convient de se reporter aux servitudes d'utilité publique pour s'assurer des dispositions réglementaires liées et des mesures conservatoires à mettre en œuvre.

Pour la prise en compte du risque inondation dans les secteurs non couverts par un PPRI il convient de se conformer à l'application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, non nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les constructions nouvelles destinées à :
 - l'habitat
 - l'hébergement hôtelier
 - la fonction de bureaux
 - la fonction de commerces et services
 - l'artisanat
 - l'industrie,
 - l'exploitation agricole
 - la fonction d'entrepôt
- conformément aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme, la réalisation des installations ou des travaux suivants :
 - l'aménagement d'un parc d'attractions,
 - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les terrains de camping et de caravaning.

~~Dans le secteur Ni1, toute construction nouvelle est interdite. Seules sont autorisées les extensions inférieures ou égales à 20 m² SHON au dessus de la crue de référence.~~

~~Dans le secteur Np, Ni2, Ni4 et les sous secteur Nfi1 et Nfi4, sont interdits tout aménagement, extension ou construction non mentionnés à l'article N2~~

~~Pour les terrains soumis au risque d'inondation des bassins versants de l'AYGUES, il est obligatoire de se référer au règlement du PPRI figurant en annexe du dossier de PLU~~

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

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux public ou collectifs sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, d'une SHON surface de plancher minimum de 80m². L'extension réalisée en une ou plusieurs fois est limitée à 30% de la SHON surface de plancher existante, dans la limite de 200 m² SHOB (existant + extension).
- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU, la construction d'une piscine est admise à condition de s'intégrer à l'environnement
- les installations directement liées et nécessaires à la mise en œuvre du plan d'exploitation forestière.

- ~~Dans le secteur Nf et les sous secteur Nfi1 et Nfi4, sont autorisées, la réfection ou l'extension de bâtiments constituant au moins 80m² SHON de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, sous réserve des conditions suivantes :~~
 - Pas de création de nouveaux logements
 - Pas d'augmentation de vulnérabilité
 - Pas de changement de destination.

La SHON surface de plancher initiale peut être portée, par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs aux seuils définis dans le tableau ci-après :

SHON Surface de plancher initiale	Extension autorisée
80m ² à 120 m ²	Jusqu'à 140 m ² de SHON surface de plancher
121 à 200 m ²	+ 20 m ² SHON surface de plancher
A partir de 201 m ²	+ 10 m ² SHON surface de plancher

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine (supérieure à 1m80 de haut) n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

Dans le secteur Np, sont uniquement autorisés les ouvrages liés au fonctionnement hydraulique des cours d'eau, à la limitation du risque de crue et à l'entretien de ceux-ci, sous condition de préserver le caractère paysager du secteur.

Dans le secteur Ni1 sont autorisées,

- ~~l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination dans la limite de 20 m² SHON,~~
 - ~~pour les constructions à usage d'habitation collective : les planchers habitables créés seront situés au dessus de la cote de référence;~~
 - ~~pour les constructions à usage d'habitation individuelle : après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé au dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur;~~

Dans le secteur Ni2 sont autorisées,

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination;
 - pour les constructions à usage d'habitation collective : les planchers habitables créés seront situés au dessus de la cote de référence;
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé au dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur;

Dans les secteurs Ni1 et Ni2 sont autorisées,

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, gîtes ruraux...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination; les planchers habitables créés seront situés au dessus de la cote de référence
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soins, établissement d'enseignement...) à condition qu'il n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées, qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination; après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au dessus de la cote de référence;
- Les constructions annexes des habitations telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, piscines... ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente pourront être autorisées.

Dans le secteur Ni4, sont admis :

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage de logement à condition que les planchers habitables créés soient situés au dessus de la cote de référence.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que les planchers habitables créés soient situés au dessus de la cote de référence et qu'il n'y ait pas de changement de destination

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

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins

- des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Eau potable :

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

Défense incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée :

- Soit par des hydrants normalisés alimentés par un réseau public permettant d'assurer 60 m³/h pendant 2 heures et situés à moins de 300 mètres de la construction à défendre et accessible par une voie praticable.
- Soit par une réserve d'eau publique de 120 m³, à condition que cette réserve soit située à moins de 100 mètres des bâtiments.

En secteur Nf et sous secteurs Nfi1 et Nfi4 :

- ▶ Les hydrants devront se situer à moins de 150 mètres.
- ▶ Dans le cas d'un réseau public insuffisant une réserve d'eau privée de 30 m³, située à 50mètres de la construction existante pourra être réalisée.

Assainissement :

- En l'absence du réseau public d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif permettant l'épuration de l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, les rejets dans le milieu naturel doivent être conformes aux exigences de la santé publique et de l'environnement.
- Ce dispositif autonome d'assainissement aura une filière et disposera de caractéristiques définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction conformément aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur.

Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptibles de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 13 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements à réaliser sur les propriétés privées

doivent être réalisés en souterrain chaque fois que possible.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

A défaut de raccordement au réseau public d'assainissement collectif, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire et la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif (sans adaptation), en matière de desserte en eau potable, collecte et gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 976 en raison des dispositions de la loi Barnier sur l'aménagement des entrées de ville,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU
- aux extensions de bâtiment existant, toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la ~~SHOB~~ surface de plancher du bâtiment existant

Dans les zones et secteurs soumis au risque d'inondation de l'Aygues, les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 20 mètres des berges, le long des autres ruisseaux, valats ou fossés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions limitées réalisées parallèlement au cours d'eau n'augmentant pas la vulnérabilité de la construction.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à au moins 4 mètres des limites séparatives

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle doit permettre la mise en place du dispositif d'assainissement autonome

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, en tous points de la construction est limitée à 9 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements de superstructure indispensables au fonctionnement des installations

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site, et seront limités au strict nécessaire.

~~Dans les secteurs Ni1—Ni2—Ni4 et les sous-secteurs Nfi1 et Nfi4, les constructions seront orientées dans le sens du courant.~~

2 - Aspect des constructions

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

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

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

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

Dans le secteur Nf, en raison du risque incendie feux de forêt, les ouvertures en façade exposée au mistral seront limitées.

3 - Eléments de constructions

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

Les maçonneries, à moins d'être en moellons de pierre ou en béton de site, seront enduites avec des mortiers dont la matière et la couleur seront réalisées en teintes pastel.

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

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

Les menuiseries extérieures recevront des peintures ou des teintures de type pastel.

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

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

Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuiles rondes, de teintes pailles ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

D'autres conceptions de couvertures peuvent être envisagées lorsqu'elles ont pour objet de développer l'utilisation des matériels et matériaux d'économie d'énergie sous condition d'être partie intégrante de l'architecture de la construction et compatible avec la protection de l'environnement.

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

4 - Clôtures

Elles devront être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence méditerranéenne. Des éléments de maçonnerie sont admis sous condition d'être limités à la réalisation des supports et portails et l'intégration des coffrets de raccordement aux réseaux.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m.

~~Dans les secteurs Ni1 Ni2 Ni4 et les sous secteurs Nfi1 et Nfi4 la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%~~

Dans le secteur Np, sont uniquement autorisées les clôtures sous forme de grillage indispensable à la sécurité et au fonctionnement des ouvrages autorisés dans ce secteur.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

La surface d'une aire de stationnement est fixée à 25 m² y compris les accès.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées en considération de leur état sanitaire.

Elle comprend des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Nf :

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

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non règlementé