

# PLU

Commune de  
Cabrières d'Aigues



## Réglement

Dossier d'arrêt  
Mars 2018

<b>Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabrières d'Aigues</b>	
Nom du fichier	Règlement
Version	Arrêt – Mars 2018
Rédacteur	<i>Judit ROULAND</i>
Vérificateur	<i>Véronique COQUEL</i>
Approbateur	<i>Véronique COQUEL</i>

# Sommaire

<b>Dispositions générales</b>	<b>5</b>
<b>Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)</b>	<b>15</b>
Dispositions applicables à la zone UA	16
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	16
Section II – Conditions de l’occupation du sol	17
Dispositions applicables à la zone UB	24
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	24
Section II – Conditions de l’occupation du sol	25
Dispositions applicables à la zone UC	32
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	32
Section II – Conditions de l’occupation du sol	33
Dispositions applicables à la zone UT	40
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	40
Section II – Conditions de l’occupation du sol	40
<b>Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)</b>	<b>47</b>
Dispositions applicables à la zone 1AU	48
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	48
Section II - Conditions de l’occupation du sol	49
Dispositions applicables à la zone 2AU	55
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	55
Section II - Conditions de l’occupation du sol	55
<b>Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)</b>	<b>57</b>
Dispositions applicables a la zone A	58
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	58
Section II – Conditions de l’occupation du sol	60
<b>Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)</b>	<b>67</b>
Dispositions applicables à la zone N	68
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	68
Section II – Conditions de l’occupation du sol	69
<b>Annexes</b>	<b>75</b>



# 1

- Dispositions  
générales

## Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Cabrières d'Aigues (Vaucluse).

## Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Le présent règlement se substitue aux règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I, du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1 du même code.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont annexées au dossier de PLU,
- le code de la Constructions et de l'Habitation,
- les droits des tiers en application du Code Civil,
- la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises, par ailleurs, à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes.

## Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :
  - La zone **UA** correspondant au centre historique et à ses extensions
  - La zone **UB** correspondant aux extensions denses du village qui comprend :
  - La zone **UC** correspondant aux extensions périphériques peu denses qui comprend :
    - un secteur **UCa** dans lequel la hauteur des constructions est limitée pour des motifs paysagers
  - La zone **UT** à vocation d'accueil touristique, sur les rives ouest de l'Etang de la Bonde.
  
- Les zones à urbaniser non ou insuffisamment équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement sont :
  - La zone **1AU** est une zone réservée à l'urbanisation future sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.  
Elle comprend :
    - un secteur **1AUa**, en entrée de village, route de Cucuron
    - un secteur **1AUb**, quartier les Grès
  - La zone **2AU** est une zone réservée à l'urbanisation future, actuellement non équipée. Elle pourra être urbanisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.
  
- La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :

La zone **A** : c'est une zone réservée à l'exercice des activités agricoles et qui comprend :

- un secteur **Ap** strictement protégé en raison de sa grande valeur paysagère : il s'agit de zones agricoles ouvertes dégagant de nombreuses perspectives sur le Luberon au nord, ou encore sur les massifs de la Ste Victoire et de l'Etoile, au sud : Le Clos et le sud de la RD189.
  - un secteur **Ar** soumis au risque de glissement de terrain. Cette zone agricole dénommée « Les mauvaises vignes », au sud de la route de la Motte d'Aigues (RD120), a vu sa morphologie modifiée, et des dégâts sur la voirie ont été constatés. Les constructions sont ainsi interdites dans ce secteur.
- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement sont :

La zone **N** est une zone protégée en raison du boisement, de la topographie, du paysage ou de la présence des risques naturels. Elle correspond aux zones naturelles, aux boisements ou encore aux ripisylves bordant les différents ravins qui traversent la commune. C'est aussi l'Etang de la Bonde et sa colline boisée de La Roque.

Cette zone comprend également différents secteurs bâtis, qui n'ont pas la vocation de la zone dans laquelle ils s'inscrivent, et qui répondent à des règles particulières qui leur permettent d'évoluer :

- un secteur **Nr** qui correspond aux zones naturelles soumises au risque d'éboulement, notamment dans le secteur du Château
- un secteur **Npr** qui correspond à la zone de protection paysagère autour du Château, soumise au risque d'éboulement
- un secteur **Ns** qui correspond au périmètre de l'Espace Naturel Sensible (ENS) de l'Etang de la Bonde.

## Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Article 5 – RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

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

Après la destruction d'un bâtiment, par sinistre, dont les caractéristiques ne respectent pas les règles de la zone dans laquelle il se trouve, la reconstruction à l'identique de ce bâtiment est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié (art L. 111-15 du code de l'urbanisme).

S'agissant de la reconstruction après sinistre d'un bâtiment détruit par incendie de forêts ou inondation, elle pourra être autorisée sur la même parcelle, sans augmentation de la vulnérabilité, dans le respect des règles applicables, si la défendabilité de la construction est assurée par les équipements conformes à ceux demandés dans les secteurs soumis à ces risques.

Par ailleurs, la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, dans les zones de risques et dans les zones d'intérêt paysager, est interdite.

## Article 6 – EMBLEMES RESERVES

Au titre de l'article R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés en pièce 6 du dossier de PLU.

## Article 7 – ESPACES BOISES CLASSES

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 8 – SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Les dispositions ci-après s'appliquent aux éléments identifiés sur la carte archéologique nationale annexée au présent règlement, ainsi que sur toute nouvelle découverte.

### ■ Zones sensibles

Avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et des affouillements dans les zones sensibles dont la liste et les emplacements sont fournis dans les annexes du présent règlement, prévenir la direction des Antiquités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, et le service d'Archéologie du conseil général, afin de leur permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre les conservations ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### ■ Découvertes fortuites

Conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, art. L 522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En dehors de ces dispositions toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalé immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III)

## Article 9 – ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE A PROTEGER AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Des éléments du patrimoine local bâti, paysager ou écologique ont été identifiés pour être protégés au titre du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont repérés au document graphique du PLU et listés dans les annexes du présent règlement.

Ces éléments concernent les catégories suivantes :

- le patrimoine bâti d'intérêt local à protéger,
- le patrimoine paysager à protéger.

Tous les éléments du patrimoine à protéger au titre du Code de l'Urbanisme font l'objet de la réglementation suivante :

- Tous travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments du patrimoine repérés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.
- Tout travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à un permis de démolir.

### ■ Patrimoine bâti d'intérêt local

Pour les éléments du patrimoine type murs, édicules, la préservation des caractéristiques des édifices sera recherchée lors de projet de construction ou d'aménagement, sans démolition.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre du Code de l'Urbanisme, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes.

La réhabilitation et la sécurisation des ruines du Moulin du Valat du Loup et de la Chapelle d'Entraigues sont permises sous réserve d'être réalisées en préservant les monuments à l'identique des bâtiments existants.

L'aménagement et la restauration des cabanons agricoles inférieurs à 70 m<sup>2</sup> est permise sans extensions du bâtiment ni changement de destination.

### ■ Patrimoine paysager

Les arbres identifiés comme éléments du patrimoine paysager à protéger du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits.

De façon dérogatoire, une destruction peut être autorisée uniquement si elle est nécessaire pour des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des raisons techniques ou pour des raisons sanitaires. Pour toute intervention sur ces éléments identifiés, une demande de déclaration préalable est obligatoire.

En cas de suppression d'un élément pour les raisons précitées, un remplacement par une espèce de même essence est demandé.

## ARTICLE 10 – RISQUES NATURELS

La commune de Cabrières d'Aigues est soumise à des risques naturels connus tels que les feux de forêts, l'inondation, le retrait-gonflement des argiles, les mouvements de terrain et le risque sismique.

Les éléments d'information relatifs à ces risques sont présentés dans la partie 1 du rapport de présentation et dans le Dossier annexe – Risques.

### ■ Risque feu de forêt

La commune est concernée par le risque de feu de forêt dans le massif du Luberon et les collines boisées alentours. Le PLU reporte les zones d'aléas issues de l'étude départementale du Vaucluse, qui délimite des zones d'aléa très fort F1, fort F2 et moyen F3.

Le document graphique du PLU indique les secteurs concernés par les aléas feu de forêt sur un plan de zonage (Plan 4.1).

Les prescriptions applicables dans les secteurs soumis à un aléa sont détaillées ci-après dans les dispositions générales du règlement, dans les conditions d'occupation du sol autorisées pour chacune des zones concernées (articles 2) ainsi que dans l'annexe du présent règlement concernant la défense incendie.

Les arrêtés préfectoraux en vigueur sont joints dans le dossier annexé au présent règlement. Ils concernent notamment :

- Les obligations légales de débroussaillage
- L'emploi du feu
- L'accès au massif

#### ■ Accès routier

Pour toute zone en aléa feu de forêt, un terrain pour être constructible, doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 60 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma ci-après.

Toutefois pour ce qui concerne les constructions nouvelles en zone d'aléa fort et très fort, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.
- si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma ci-après.

*Exceptionnellement, si la voie ouverte à la circulation publique ne présente pas les caractéristiques décrites ci-dessus, des adaptations mineures à la norme pourront être envisagées par le préfet si la zone est défendable au vu de l'état de la voirie.*

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

En cas de création de voies en impasse, les schémas pour l'organisation des accès sont joints dans les annexes du présent règlement.

#### ■ Prescriptions en zone d'aléa très fort et fort

Dans les zones d'aléa très fort et fort, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol suivantes :

- tous les bâtiments,
- lotissements,
- habitats légers de loisirs,
- caravanes et terrains de camping-caravaning,
- installations, travaux divers,
- installations classées.

#### ■ Risque inondation

La commune est soumise au risque inondation par débordements des cours d'eau et vallats qui l'a traverse.

A ce jour, aucun document réglementaire sur le risque n'a été élaboré. Néanmoins, le risque est connu grâce à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) et à l'étude sur le Ravin du Règue.

Le document graphique du PLU indique les secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables sur un plan de zonage (Plan 4.1).

#### ■ Prescriptions dans les secteurs concernés par l'Atlas des Zones Inondables

Dans le lit mineur et le lit moyen : un principe général d'inconstructibilité doit être appliqué. Toute nouvelle construction est interdite.

Dans le lit majeur : sont admis dans les zones urbaines (U), l'aménagement, l'extension ou la création de constructions, sous réserve d'être autorisés dans la zone du PLU concernée et sous réserve de réaliser un calage forfaitaire du plancher à 0,5m au-dessus du point le plus haut terrain naturel sur l'emprise de la construction,

Des possibilités de dérogation peuvent s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces verts et de stationnement, ainsi que les infrastructures de transports sont autorisés.

La création de sous sol, les campings, les aires d'accueil des gens du voyage, les bâtiments liés à la gestion de crise, les remblaiements et les exhaussements de sol sont interdits.

## ■ Risque sismique

Le territoire communal est concerné par un risque sismique de niveau 4 (risque moyen) sur une échelle de 5.

Les nouvelles règles de construction applicables sont celles des normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.

Les dispositifs constructifs non visés dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agrément techniques européens.

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (cas des bâtiments les plus simples) qui remplissent les conditions du paragraphe 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 », qui sont situés en zone de sismicité 3 et 4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles Eurocode 8.

## ■ Risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est concerné par des aléas faibles et moyens relatifs au retrait-gonflement d'argiles.

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses sont susceptibles de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Pour tout projet de construction, une étude réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique est préconisée afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions adaptées. Même dans les secteurs d'aléa nul, peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée des calcaires ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres.

En l'absence d'une série d'études géotechniques, il est recommandé d'appliquer les dispositions préventives du schéma situé dans les annexes du présent règlement, pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

## ARTICLE 11 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) a pour objet d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

Indépendamment du risque de feux de forêt, le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département de Vaucluse s'applique selon l'arrêté n°17-135 du 10 janvier 2017.

Ce règlement porte sur les principes de la DECI pour la protection générale des bâtiments, et ne traite pas des espaces naturels (les forêts en particulier), des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), de sites particuliers comme des tunnels et autres ouvrages routiers ou ferroviaires.

L'annexe 2 du RDDECI indique en fonction du risque à couvrir :

- le type de structure concernée,
- Les besoins en eau,
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA) et le risque à défendre.

Ce document applicable au PLU est annexé au présent règlement du PLU, en lien avec l'article 4 de chacune des zones du PLU qui y fait référence.

## ARTICLE 12 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public sanitaire est obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

Toutefois, dans les zones A et N, en l'absence de réseau public d'assainissement, une installation d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur est admise.

L'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixe les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Autour de la station d'épuration communale, un périmètre sanitaire de 100m doit être respecté au sein duquel aucune nouvelle construction à destination d'habitat, de loisirs ou d'accueil du public ne peut être autorisée.

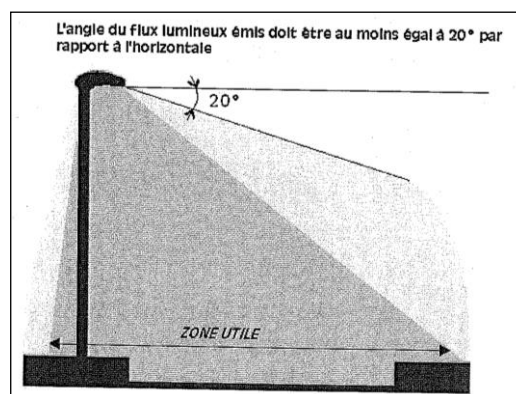
## ARTICLE 13 – ELECTRICITE

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

## ARTICLE 14 – POLLUTION LUMINEUSE

Pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les dispositifs d'éclairage extérieur public et privé devront :

- éclairer du haut vers le bas de préférence en privilégiant la zone utile (voir schéma ci-contre).
- être équipés d'un dispositif permettant de faire converger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol.
- L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20° sous l'horizontale de la lumière.



## ARTICLE 15 – REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'environnement a modifié les articles L.581.1 à L.581.45 du Code de l'environnement, et a été précisée par le décret n°2012-118 du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes.

Au sein du Parc Naturel Régional du Luberon, la publicité est interdite dans les agglomérations et en dehors.

Néanmoins, la signalétique est autorisée dans le cadre du règlement local de publicité relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et pré-enseignes. Ce document est joint dans les annexes informatives du dossier de PLU.

## ARTICLE 16 – MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME DANS LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

### ■ Emprise au sol

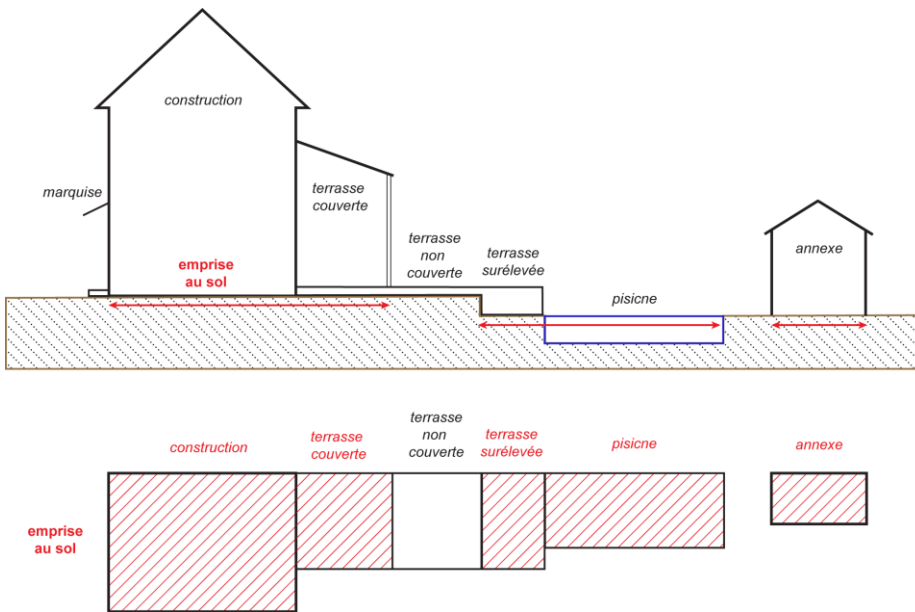
Les articles 9 du présent règlement impose pour certaines zones du PLU l'application d'un coefficient d'emprise au sol.

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

Constituent notamment de l'emprise au sol :

- les annexes (garage, remise, abris...)
- les bassins de piscine (intérieur ou extérieur),
- les terrasses couvertes,
- les terrasses surélevées, couvertes ou non,
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade.

L'emprise au sol est calculée au sein d'une unité foncière.



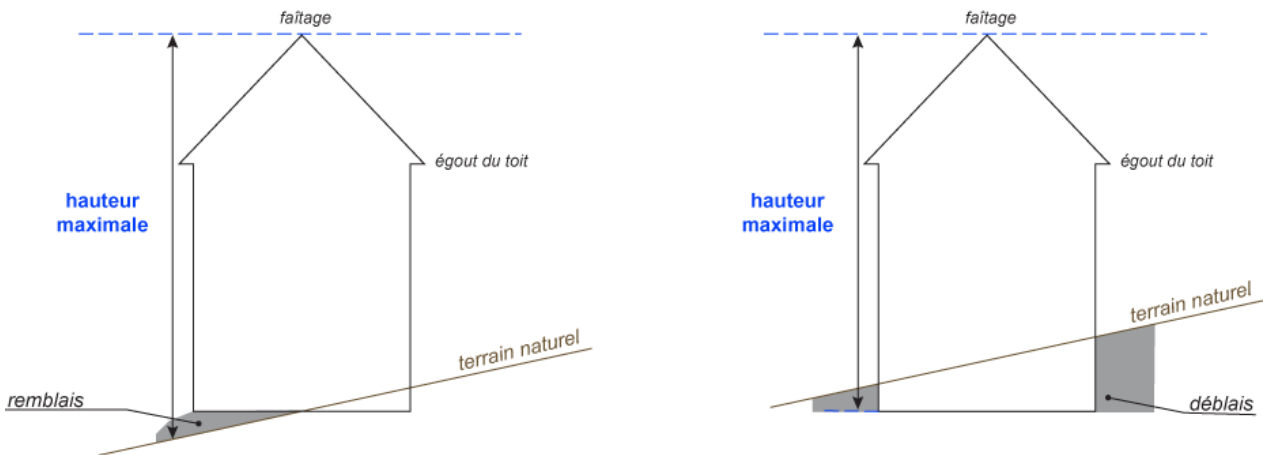
■ Hauteur des constructions

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

Exceptions : Dans le cas de terrain en pente, la hauteur se mesure du point le plus haut sur laquelle la construction est implanté jusqu’au faitage.

Dans le cas d’une modification du terrain naturel avec des remblais, la hauteur se mesure à partir du terrain naturel avant travaux.

En cas de modification du terrain naturel avec déblais, la hauteur se mesure à partir du point bas après travaux.





# 2 • Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

<b>Dispositions applicables à la zone UA</b>	<b>16</b>
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	16
Section II – Conditions de l’occupation du sol	17
<b>Dispositions applicables à la zone UB</b>	<b>24</b>
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	24
Section II – Conditions de l’occupation du sol	25
<b>Dispositions applicables à la zone UC</b>	<b>32</b>
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	32
Section II – Conditions de l’occupation du sol	33
<b>Dispositions applicables à la zone UT</b>	<b>40</b>
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	40
Section II – Conditions de l’occupation du sol	40

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone **UA** correspond au centre historique de la commune. C'est une zone d'habitat, d'activités et de services dans laquelle le bâti est implanté en ordre continu.

La zone UA est concernée par des éléments de patrimoine à préserver – se référer aux dispositions générales du règlement ainsi qu'à la liste des éléments identifiés en annexe du règlement.

La zone UA est concernée en partie par le risque inondation du ravin du Règue – se référer aux dispositions générales du règlement.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

##### **Sont interdits dans la zone UA :**

- les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- l'aménagement des terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, stands et champs de tir,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature.

#### Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### **Sont autorisés sous conditions dans la zone UA :**

- La création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du P.L.U. révisé sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables ; sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à l'une des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Pour les secteurs concernés par le risque inondation du ravin du Règue identifiés au document graphique, se référer aux dispositions générales du présent règlement.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article UA 3 – Accès et voirie

#### ■ Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

#### ■ Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Article UA 4 – Desserte par les réseaux

#### ■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

#### ■ Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installations doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le rejet des eaux de vidange de piscines 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. 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 et neutralisation de l'agent désinfectant.

#### ■ Assainissement – Eaux Pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Si le réseau n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

#### ■ Electricité

Les lignes électriques, téléphoniques et télévision devront être établies sous les corniches et enterrées pour chaque traversée de rue, les compteurs seront intégrés et les emplacements de pénétration EDF et France Télécom seront réalisés les plus près possible de la sortie souterraine PTT et EDF.

## ■ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

Les annexes du présent règlement de PLU indiquent les règles applicables en matière de DECI.

## Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments devront être édifiés à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes.

Une implantation différente pourra être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article UA 7 lorsque le projet de construction intéresse :

- un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler,
- une parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue, des ailes en retour joignant l'alignement,

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes pourront également être autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

## Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### ■ Limites séparatives latérales

Les constructions devront être édifiées en bordure des voies, en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant.

- Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjambrer un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (murs, annexe, cellier, garage).
- Les murs maçonnés réalisés à l'alignement de la rue ne doivent pas excéder la moitié du linéaire, sur rue de la propriété.
- Si par application de l'article UA 6 une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects en fonds de parcelle peuvent être respectés.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être autorisés :

- Des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel du fonds servant.

Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m<sup>2</sup> de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres,

- Des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, sont autorisés l'aménagement, la restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Des adaptations peuvent être accordées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

## Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions principales non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront accolées au volume du bâtiment principal.

## Article UA 9 – Emprise au sol

Non règlementé.

## Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions

Les faitages des constructions doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA, sans jamais la dépasser.

## Article UA 11 – Aspect extérieur et aménagement de leurs abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.

### ■ Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

La création d'une plate-forme artificielle est interdite.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

## ■ Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans le secteur Est du Ravin du Règue, un quartier construit à flanc de coteau, les façades seront de préférence parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

## ■ Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

### **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les façades seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

### **Couvertures**

- Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.
- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :
  - génoise,
  - corniche, pierre, plâtre,
  - débord de chevrons.
- En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.
- En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

### **Percements**

Les pleins prédominent sur les vides.

- En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large.

Les fenestrons (un seul vantail) seront carrés ou légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.
- En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### **Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

### Traitement des façades en réhabilitation

Le décaissage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être ré-enduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.) les parties de pierres harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques sera frotassé, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

### Traitement des façades neuves

- pierre appareillée,
- enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

### **Menuiserie**

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

### **Détails architecturaux**

- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélipipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les solins en produits aluminobitumeux apparents seront à éviter.
- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

- Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

#### ■ Clôtures

Les clôtures doivent être implantées à 80 cm du bord des voies ouvertes à la circulation publique.

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sera sur la rue constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil 1,60 mètre).

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Dans les secteurs soumis au risque inondation, la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être au moins de 80%.

#### ■ Aménagements ou accompagnements

Une grande attention sera portée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

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

Si des gardes corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les bancardages en tubes horizontaux sont interdits.

Chaque fois que possible, des pavages où des calades seront réalisés en ménageant un escalier au centre des étroites ruelles lorsqu'elles sont en pente prononcée. Aux emplacements qu'il serait malgré tout nécessaire de goudronner, des caniveaux en calade devront rompre la banalité du revêtement.

Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

#### ■ Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol.

#### ■ Climatiseurs

Les climatiseurs devront être intégrés dans des caissons en serrurerie. La pose en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

#### ■ Antennes paraboliques

Une attention particulière sera à porter sur leur intégration.

#### ■ Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article UA2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## Article UA 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 18 m<sup>2</sup>. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

#### **Habitations**

Une place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Deux places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher (garage ou aire aménagée).

<b>Bureaux</b>	Une place par 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Hôtels et restaurants</b>	Une place par chambre ou une place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants).
<b>Autres usages</b>	Une place par 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Equipements publics et services</b>	Une place de stationnement par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Elles ne s'appliquent également pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager, répartis sur l'ensemble de l'opération.

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers, ... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

### ARTICLE UA 14 – coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone **UB** est une zone d'extension urbaine destinée à recevoir de l'habitat, des services et des activités. Elle est située à proximité immédiate du village au nord et à l'ouest ainsi que dans la partie à l'est du village.

La zone UB est concernée par des éléments de patrimoine à préserver – se référer aux dispositions générales du règlement ainsi qu'à la liste des éléments identifiés en annexe du règlement.

La zone UB est concernée en partie par le risque inondation du ravin du Règue – se référer aux dispositions générales du règlement.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

##### **Sont interdites dans la zone UB :**

- les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les constructions et installations industrielles,
- l'aménagement des terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, stands et champs de tir,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- le dépôt de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature.

#### Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### **Sont autorisés sous conditions dans la zone UB :**

- La création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du P.L.U. révisé sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables ; sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à l'une des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Pour les secteurs concernés par le risque inondation du ravin du Règue identifiés au document graphique, se référer aux dispositions générales du présent règlement.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article UB 3 – Accès et voirie

#### ■ Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.

#### ■ Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Article UB 4 – Desserte par les réseaux

#### ■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

#### ■ Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le rejet des eaux de vidange de piscines 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. 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 et neutralisation de l'agent désinfectant.

#### ■ Assainissement - Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Si le réseau n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement. Il est préconisé un débit de fuite fixé à 13l/s/ha pour toute opération d'aménagement.

#### ■ Electricité

Les lignes électriques, téléphoniques et télévision devront être établies sous les corniches et enterrées pour chaque traversée de rue, les compteurs seront enterrés et les emplacements de pénétration E.D.F. et France Télécom seront réalisés le plus près possible de la sortie.

#### ■ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

Les annexes du présent règlement de PLU indiquent les règles applicables en matière de DECI.

### Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois lorsqu'un alignement de fait existe déjà en bordure de voie, les constructions pourront s'édifier à cet alignement.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes pourront également être autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

### Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminuée de 4 mètres ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas cette implantation, leur extension, aménagement et surélévation pourront être autorisés dès lors que le recul initial n'est pas diminué.

Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Des adaptations peuvent être accordées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

### Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions principales non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée,

cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront obligatoirement accolés au volume du bâtiment principal, sauf pour les piscines et abris de piscine.

## Article UB 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

Les faîtages des constructions doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UB, sans jamais dépasser 7,5 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

## Article UB 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.

### ■ Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

La création d'une plate-forme artificielle est interdite.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### ■ Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

### ■ Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

### **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

### **Couvertures**

- Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.
- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :
  - génoise,
  - corniche, pierre, plâtre,
  - débord de chevrons.
- En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.
- En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

### **Percements**

Les pleins prédominent sur les vides.

- En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large.

Les fenestrons (un seul vantail) seront carrés ou légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.
- En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### **Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

#### Traitement des façades en réhabilitation

Le décroustage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être ré-enduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.) les parties de pierres harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques sera frotassé, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

#### Traitement des façades neuves

- pierre appareillée,
- enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire),

- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

### **Menuiserie**

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

### **Détails architecturaux**

- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les solins en produits aluminobitumeux apparents seront à éviter.
- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

- Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privés non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

### ■ Clôtures

Les clôtures doivent être implantées à 80 cm du bord des voies ouvertes à la circulation publique.

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sera sur la rue constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil 1,60 mètre).

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Dans les secteurs soumis au risque inondation, la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être au moins de 80%.

### ■ Aménagements ou accompagnements

Une grande attention sera portée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

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

Si des gardes corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les bancardages en tubes horizontaux sont interdits.

Chaque fois que possible, des pavages ou des calades seront réalisés en ménageant un escalier au centre des étroites ruelles lorsqu'elles sont en pente prononcée. Aux emplacements qu'il serait malgré tout nécessaire de goudronner, des caniveaux en calade devront rompre la banalité du revêtement.

Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

#### ■ Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol.

#### ■ Climatiseurs

Les climatiseurs devront être intégrés dans des caissons en serrurerie. La pose en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

#### ■ Antennes paraboliques

Une attention particulière sera à porter sur leur intégration.

#### ■ Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article UB2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## Article UB 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

<b>Habitations</b>	Une place de stationnement par logement de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher Deux places de stationnement par logements entre 50 m <sup>2</sup> et 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher (1 place de garage minimum et 1 aire aménagée extérieure ou 2 places aménagées extérieures) Trois places de stationnement par logement de 100 m <sup>2</sup> et plus de surface de plancher (1 place de garage minimum et 2 aires aménagées extérieures ou 3 places aménagées extérieures)
<b>Bureaux</b>	Une place par 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
<b>Hôtels et restaurants</b>	Une place par chambre ou une place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants)
<b>Autres usages</b>	Une place par 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Equipements publics et services</b>	Une place de stationnement par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Elles ne s'appliquent également pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux

s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces traités en pleine terre doivent représenter au minimum 40% de la surface totale du terrain.

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager, répartis sur l'ensemble de l'opération.

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers, ... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Les boisements existants de Pin d'Alep, les haies, les formations de fructicées et les bosquets spontanés doivent être conservés ou bien remplacés par des espèces de même genre. Les vieux arbres de grande taille doivent être également conservés afin de favoriser la biodiversité.

### ARTICLE UB 14 – coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone **UC** à vocation mixte d'habitat, de services, d'équipements correspond aux quartiers pavillonnaires d'extension urbaine récente dans lesquels la nature des terrains (topographie, caractéristique des sols, accès...) et leur niveau d'équipement permet la poursuite de l'urbanisation. Elle s'étend dans les quartiers situés en proche périphérie du village.

Elle comprend :

- un secteur **UCa** dans lequel la hauteur des constructions est limitée pour des motifs paysagers

La zone UC est concernée par des éléments de patrimoine à préserver – se référer aux dispositions générales du règlement ainsi qu'à la liste des éléments identifiés en annexe du règlement.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdits dans la zone UC et dans le secteur UCa :**

- les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les constructions et installations industrielles,
- l'aménagement des terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, stands et champs de tir,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature.

### Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont autorisés sous conditions dans la zone UC et dans le secteur UCa :**

- La création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du P.L.U. révisé sous réserve :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables ; sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à l'une des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article UC 3 – Accès et voirie

#### ■ Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots. Les portails en bordure de voie doivent être implantés avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

Tout terrain ne doit avoir qu'un seul accès à la voie publique ou privée (cas 1 et 2). A défaut, d'avoir un accès sur la voie publique ou sur une voie privée, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins (cas 3). Dans le cas de l'obtention d'un passage aménagé sur une voie privée ou sur les fonds voisins, la création d'un accès sur la voie publique ne sera pas nécessaire (cas 2 et 3).

Dans le cas d'une opération d'ensemble un seul accès sera autorisé sur la voie publique.



#### ■ Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## Article UC 4 – Desserte par les réseaux

### ■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

### ■ Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installations doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le rejet des eaux de vidange de piscines 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. 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 et neutralisation de l'agent désinfectant.

### ■ Assainissement - Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement. Il est préconisé un débit de fuite fixé à 13l/s/ha pour toute opération d'aménagement.

### ■ Electricité

Les lignes électriques et téléphoniques seront de préférence enterrées.

### ■ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

Les annexes du présent règlement de PLU indiquent les règles applicables en matière de DECI.

## Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

## Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées à au moins :

- 10 mètres de l'axe de la RD 189 et de la RD 120 hors agglomération,
- 6 mètres de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes pourront être également autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

## Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions dont la hauteur au faîtage excède 3,5 mètres devront être situées à au moins 4 mètres de la limite séparative.

Les volumes annexes d'une hauteur maximum de 3,5 mètres au faîtage pourront être implantés sur limite séparative.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas ces prospects, elle peut s'étendre en prolongeant le recul existant sans toutefois le diminuer.

Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Des adaptations peuvent être accordées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

## Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions principales non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront obligatoirement accolés au volume du bâtiment principal, sauf pour les piscines et abris de piscine.

## Article UC 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder un étage sur rez-de-chaussée soit 7,5 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 5 mètres au faîtage dans le **secteur UCa**.

## Article UC 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### ■ Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

La création d'une plate-forme artificielle est interdite.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

#### ■ Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans un quartier construit à flanc de coteau les faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

#### ■ Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

#### **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisnantes et aux voies.

#### **Couvertures**

- Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.
- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :
  - génoise,
  - corniche, pierre, plâtre,
  - débord de chevrons.
- En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.
- En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisnants le permettent.

#### **Percements**

Les pleins prédominent sur les vides.

- En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.  
Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large.  
Les fenestrons (un seul vantail) seront carrés ou légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.
- En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### **Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

#### Traitement des façades en réhabilitation

Le décroulage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être ré-enduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.) les parties de pierres harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques sera frotassé, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

#### Traitement des façades neuves

- pierre appareillée,
- enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

### **Menuiserie**

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

### **Détails architecturaux**

- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les solins en produits aluminobitumeux apparents seront à éviter.

- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.  
Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.  
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).  
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.
- Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privés non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

#### ■ Clôtures

Les clôtures doivent être implantées à 80 cm du bord des voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures sont constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 mètre surmonté d'un grillage (le tout faisant une hauteur maximum de 1,80 mètre), ou d'un grillage chaque fois couplé de végétal constitué d'espèces locales.

#### ■ Aménagements ou accompagnements

Une grande attention sera portée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

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

Si des gardes corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les bancardages en tubes horizontaux sont interdits.

Chaque fois que possible, des pavages ou des calades seront réalisés en ménageant un escalier au centre des étroites ruelles lorsqu'elles sont en pente prononcée. Aux emplacements qu'il serait malgré tout nécessaire de goudronner, des caniveaux en calade devront rompre la banalité du revêtement.

Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

#### ■ Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

#### ■ Climatiseurs

Les climatiseurs devront être intégrés dans des caissons en serrurerie. La pose en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

#### ■ Antennes paraboliques

Une attention particulière sera à porter sur leur intégration.

#### ■ Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article UC2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## Article UC 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

<b>Habitations</b>	Une place de stationnement par logement de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher Deux places de stationnement par logement entre 50 m <sup>2</sup> et 100m <sup>2</sup> de surface de plancher (2 places en aire aménagée extérieure hors garage) Trois places de stationnement par logement de 100 m <sup>2</sup> et plus de surface de plancher (3 places en aire aménagée extérieure hors garage)
<b>Bureaux</b>	Une place par 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
<b>Hôtels et restaurants</b>	Une place par chambre ou une place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants)
<b>Autres usages</b>	Une place par 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Equipements publics et services</b>	Une place de stationnement par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Elles ne s'appliquent également pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

## Article UC 13 – Espaces libres et plantations

En zone UC et UCa, les espaces traités en pleine terre doivent représenter au minimum 50% de la surface totale du terrain.

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager, répartis sur l'ensemble de l'opération.

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers, ... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Les boisements existants de Pin d'Alep, les haies, les formations de fructicées et les bosquets spontanés doivent être conservés ou bien remplacés par des espèces de même genre. Les vieux arbres de grande taille doivent être également conservés afin de favoriser la biodiversité.

## ARTICLE UC 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

La zone **UT** correspond à la zone à vocation touristique destinée à accueillir et développer des activités liées au tourisme et aux loisirs. Elle est située aux abords de l'Etang de la Bonde, sur sa partie ouest.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UT1 – Occupations et utilisations du sol interdites

##### **Sont interdits dans la zone UT :**

- les constructions et installations industrielles, artisanales,
- les nouvelles constructions et le changement de destination, non liés à la vocation touristique de la zone,
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration,
- les dancings et boites de nuit,
- les dépôts de véhicules
- les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les parcs d'attraction, les stands et champs de tir,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

#### Article UT 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### **Sont autorisés dans la zone UT :**

- l'aménagement et l'extension mesurée (30% de la surface bâtie) des constructions existantes liées et nécessaires à la vocation touristique de la zone,
- la création d'un logement de fonction lié à l'activité touristique d'un camping, dans la limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et d'un seul logement par établissement,
- les campings, caravanings,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à l'une des occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### Section II – Conditions de l'occupation du sol

#### Article UT 3 – Accès et voirie

##### ■ Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.

#### ■ Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Article UT 4 – Desserte par les réseaux

#### ■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

#### ■ Assainissement – Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

Toutes les eaux et matières usées résiduelles des installations de tourisme et de loisirs doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes aux dispositions des instructions et réglementations en vigueur.

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

Le rejet des eaux de vidange de piscines 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. 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 et neutralisation de l'agent désinfectant.

#### ■ Assainissement - Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain. Un dispositif d'infiltration à la parcelle devra être réalisé.

Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

#### ■ Electricité

Les lignes électriques et téléphoniques seront de préférence enterrées.

#### ■ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

Les annexes du présent règlement de PLU indiquent les règles applicables en matière de DECI.

### Article UT 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article UT 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à au moins :

- 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes, à modifier ou à créer
- 50 mètres des berges de l'Étang de la Bonde

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

## Article UT 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A défaut d'implantation sur limite séparative, tout bâtiment doit être distant d'au moins 5 mètres de celle-ci.

Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Des adaptations peuvent être accordées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

## Article UT 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre des constructions non contiguës.

## Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière.

## Article UT 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à un rez-de-chaussée et une hauteur maximale de 5 mètres au faîtage.

## Article UT 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.

### ■ Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

La création d'une plate-forme artificielle est interdite.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

#### ■ Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans un quartier construit à flanc de coteau les faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

#### ■ Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

#### **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

#### **Couvertures**

- Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.
- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :
  - génoise,
  - corniche, pierre, plâtre,
  - débord de chevrons.
- En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.
- En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

#### **Percements**

Les pleins prédominent sur les vides.

- En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large.

Les fenestrons (un seul vantail) seront carrés ou légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.
- En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux

autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### **Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

#### Traitement des façades en réhabilitation

Le décrouitage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être ré-enduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.) les parties de pierres harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques sera frotassé, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

#### Traitement des façades neuves

- pierre appareillée,
- enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

### **Menuiserie**

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

### **Détails architecturaux**

- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
- Les souches de cheminées devront être situées près des faitages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélipipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les solins en produits aluminobitumeux apparents seront à éviter.
- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

- Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privés non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

#### ■ Clôtures

Les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales.

Les murs pleins sont interdits excepté pour l'entrée routière des lots.

#### ■ Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

#### ■ Climatiseurs

La pose de climatiseurs en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

#### ■ Antennes paraboliques

Une attention particulière sera à porter sur leur intégration.

#### ■ Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article UT2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## Article UT 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

<b>Habitations</b>	Une place de stationnement par logement de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher Deux places de stationnement par logement de 50 m <sup>2</sup> et plus de surface de plancher (garage ou aire aménagée)
<b>Bureaux</b>	Une place par 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
<b>Hôtels et restaurants</b>	Une place par chambre ou une place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants)
<b>Autres usages</b>	Une place par 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Equipements publics et services</b>	Une place de stationnement par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

## Article UT 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

Des plantations d'espèces locales en limite de zones doivent être réalisées.

Au moins 20% de la surface du terrain à aménager doivent être consacrés à des espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige. Un arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement créées.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers, ... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Les boisements existants de Pin d'Alep, les boisements ripicoles dégradés en bord de l'étang, les haies, les formations de fruticées et les bosquets spontanés doivent être conservés ou bien remplacés par des espèces de même genre. Les vieux arbres de grande taille doivent être également conservés afin de favoriser la biodiversité.

## ARTICLE UT 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

# 3

## Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

Dispositions applicables à la zone 1AU	48
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	48
Section II - Conditions de l’occupation du sol	49
Dispositions applicables à la zone 2AU	55
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	55
Section II - Conditions de l’occupation du sol	55

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit de secteurs en dents creuses de l'enveloppe urbaine destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leurs caractéristiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Ces secteurs sont destinés à recevoir une extension urbaine organisée sous la forme d'une opération d'ensemble respectant les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone comprend 2 sous-secteurs :

- **un secteur 1AUa** en entrée de village, route de Cucuron
- **un secteur 1AUb** à l'est du village, chemin des Grès

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### **Dans l'ensemble de la zone 1AU et ses sous secteurs :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2.

### Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Dans l'ensemble de la zone 1AU et ses sous-secteurs,** sont seulement admises sous conditions les constructions destinées à l'habitation sous réserves de respecter les conditions suivantes :

- du respect des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone,
- de la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble pour le secteur **1AUa**,
- de la réalisation de 20% minimum de logements locatifs sociaux pour l'opération du secteur **1AUa**,
- de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant le découpage des secteurs l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur **1AUb**,

#### **Sont soumises à des conditions particulières :**

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone, et sous réserve d'être limités aux stricts besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone.

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 édictées par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'ensemble du projet, ainsi qu'à l'ensemble des terrains/lots issus d'une division en propriété ou en jouissance au sein du projet.

## Section II - Conditions de l'occupation du sol

### Article 1AU 3 - Accès et voirie

#### ■ Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Toute opération doit obligatoirement accéder sur les voies publiques par les emplacements prévus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### ■ Voirie

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En cas de création d'une impasse de plus de 60 mètres, une aire de retournement permettant aux services de secours de faire demi-tour doit être réalisée.

### Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

#### ■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

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

#### ■ Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux de vidange de piscines 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. 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 et neutralisation de l'agent désinfectant.

#### ■ Assainissement - Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Si le réseau n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement. Une limitation du débit de fuite fixée à 13l/s/ha est préconisée pour toute opération d'aménagement.

#### ■ Electricité

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

## ■ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

Les annexes du présent règlement de PLU indiquent les règles applicables en matière de DECI.

## Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

## Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimal de 4 mètres.
- 10 mètres de l'axe des ravins.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des implantations différentes pourront être également autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux voies internes à l'opération d'aménagement.

## Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur **1AUa**, les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal de 4 mètres.

Dans le secteur **1AUb**, les constructions devront être implantées :

1) Si la limite séparative (qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle) constitue également une limite de la zone 1AUb, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à 4 mètres.

2) Concernant les autres limites séparatives au sein de la zone, les constructions devront être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal de 4 mètres.

Les piscines devront observer un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Des implantations différentes pourront également être autorisées à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

## Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres les unes des autres.

## Article 1AU 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain dans le secteur **1AUa**.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain dans le secteur **1AUb**.

## Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions autres que celles réservées au stationnement de véhicules, ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout et 8,5 mètres au faîtage.

La hauteur maximum des constructions réservées au stationnement de véhicules ne devra pas excéder 3,5 mètres à l'égout.

Dans le secteur 1AUa, les constructions seront limitées à un étage sur rez-de-chaussée. Une étude particulière et précise sur la hauteur au faîtage sera réalisée si le bâti est prévu en alignement de la voie, dans la mesure où ce dernier viendrait à obstruer la vue ou l'ensoleillement dont bénéficient aujourd'hui les constructions existantes, sises de l'autre côté de la RD189 de la zone UA.

## Article 1AU 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.

### ■ Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

La création d'une plate-forme artificielle est interdite.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### ■ Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans un quartier construit à flanc de coteau les faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au Sud.

L'orientation principale des faîtages indiquée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation devra être respectée.

### ■ Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

### **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

**Dans les secteurs 1AUa**, la volumétrie devra être de type maison de village.

**Dans les secteurs 1AUb**, la volumétrie du bâti sera de type pavillonnaire semi-dense.

### **Couvertures**

- Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.
- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :
  - génoise,
  - corniche, pierre, plâtre,
  - débord de chevrons.
- En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.
- En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

### **Percements**

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### **Traitement des façades**

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

#### Traitement des façades neuves

- pierre appareillée,
- enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire),
- béton teinté,
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

### **Menuiserie**

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

### **Détails architecturaux**

- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.

- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les solins en produits aluminobitumeux apparents seront à éviter.
- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.  
Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.  
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).  
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.
- Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

### **Matériaux**

Il est préconisé d'utiliser des matériaux écologiques et responsables, répondant aux normes de qualité environnementales et énergétiques des constructions.

#### ■ Clôtures

Les clôtures doivent être implantées à 80 cm du bord des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans l'ensemble de la zone, excepté en entrée du lot ou afin de relier des bâtiments formant cour, les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret éventuellement doublé d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 mètre, mesuré à partir du sol naturel, qui n'a pas fait l'objet d'un remblaiement
- d'un grillage chaque fois couplé d'un végétal constitué d'espèces locales.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

#### ■ Aménagements ou accompagnements

Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

#### ■ Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

#### ■ Climatiseurs

La pose de climatiseurs en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

#### ■ Antennes paraboliques

Une attention particulière sera à porter sur leur intégration.

## Article 1AU 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

<b>Habitations</b>	Une place de stationnement par logement de moins de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Deux places de stationnement par logements entre 50 m <sup>2</sup> et 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher (1 place de garage minimum et 1 aire aménagée extérieure ou 2 places aménagées extérieures)
	Trois places de stationnement par logement de 100 m <sup>2</sup> et plus de surface de plancher (1 place de garage minimum et 2 aires aménagées extérieures ou 3 places aménagées extérieures)

## Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces traités en pleine terre doivent représenter au minimum 20% de la surface totale du terrain.

Le permis de lotir devra présenter le projet végétal sur l'ensemble du secteur.

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager.

Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers, ... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Les boisements existants de Pin d'Alep, les haies, les formations de fructicées et les bosquets spontanés doivent être conservés ou bien remplacés par des espèces de même genre. Les vieux arbres de grande taille doivent être également conservés afin de favoriser la biodiversité.

## ARTICLE 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à un secteur non construit de l'enveloppe urbaine, destiné à être urbanisé à long terme.

Les conditions de son ouverture à l'urbanisation seront définies par une modification ou une révision du PLU au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation affinée sur le secteur, notamment au niveau des enjeux paysagers.

La zone **2AU** se situe au niveau du chemin de Roubian. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat qui sera ouverte à l'urbanisation lorsque les capacités des autres zones ouvertes à l'urbanisation sur la commune seront reconnues insuffisantes à l'accueil de nouvelle population.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU2.

#### Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. La zone d'urbanisation future pourra être ouverte à l'urbanisation lorsque les capacités des autres zones ouvertes à l'urbanisation sur la commune seront reconnues insuffisantes à l'accueil de nouvelle population

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article 2AU 3 - Accès et voirie

Non règlementé.

#### Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Non règlementé.

#### Article 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

#### Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées soit en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en respectant un recul minimal de 4 mètres.

#### Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimal de 4 mètres.

### Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Article 2AU 9 – Emprise au sol

Non règlementé.

### Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

### Article 2AU 11 – Aspect extérieur

Non règlementé.

### Article 2AU 12 – Stationnement

Non règlementé

### Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations

Non règlementé.

### Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

# 4. Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)

Dispositions applicables a la zone A

58

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

58

Section II – Conditions de l'occupation du sol

60

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A recouvre les terrains à préserver en raison de leur potentiel agronomique, de la valeur agricole des terres.

Elle est exclusivement réservée à l'exercice des activités agricoles. Elle comprend :

- **un secteur Ap** strictement protégé : il s'agit de zones agricoles ouvertes dégagant de nombreuses perspectives sur le Luberon au nord, ou encore sur le massif de la Ste Victoire au sud (sud de la RD189),
- **un secteur Ar** soumis au risque de glissement de terrain, en bordure de la RD 120.

La zone A est concernée par les risques naturels feu de forêt et inondation – se référer aux dispositions générales du règlement ainsi qu'à la carte de zonage indiquant les zones d'aléas.

La zone A est concernée par des éléments de patrimoine à préserver – se référer aux dispositions générales du règlement ainsi qu'à la liste des éléments identifiés en annexe du règlement.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Ap et Ar les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites, et notamment les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une exploitation agricole.

La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, dans les zones à risques et dans les zones d'intérêt paysager, est interdite.

Dans la zone inondable sont interdits les stationnements en sous sol, les campings, les aires d'accueil des gens du voyage, les bâtiments liés à la gestion de crise, les remblaiements et les exhaussements de sol.

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

- Sont autorisés sous conditions dans la zone A (à l'exception des secteurs Ap et Ar)

#### **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :**

Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue liée et nécessaire à l'exploitation agricole, justifiée par ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

- les bâtiments techniques (hangars, remises...) et leur extension, sous réserve de former un ensemble architectural cohérent. Les bâtiments d'exploitation doivent être accolés, sauf contraintes justifiées.
- les constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant), sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole. Le logement ne devra pas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et devra être implanté de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- l'extension mesurée de 50% de la surface de plancher existante des constructions à usage d'habitation et liées à une exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole), en une fois, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> surface de plancher après extension.
- les annexes de la construction principale sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer la création de logements. Leur emprise au sol totale ne doit pas dépasser 2 unités d'annexe maximum et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> maximum d'annexes. Les piscines sont autorisées dans la limite d'une unité avec abris de piscine de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum. Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un

rayon de 20m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. Tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- l'aménagement et la restauration des constructions existantes à usage d'habitation.
- la diversification de l'exploitation agricole sous forme d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôte, camping à la ferme...) ou d'activité d'accueil (local de vente directe à la ferme, ...) sous réserve :
  - que l'activité d'hébergement touristique ou l'activité d'accueil (agritourisme) soit nécessaire et reste accessoire à une exploitation agricole existante,
  - que la création d'hébergements touristiques soit réalisée dans le volume des bâtiments existants à vocation d'habitation,
  - que la création de locaux d'accueil soit réalisée dans le volume des bâtiments existants ou en contiguïté avec ceux-ci. En cas de réalisation en contiguïté des bâtiments existants, la surface des locaux d'accueil est limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - que dans le cas du camping à la ferme il soit limité à 20 personnes ou 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation,
  - que cette diversification ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole existante.

Sous réserve que leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrée, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :

- lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation.
- pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

#### **L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU**

Pour toute habitation existante à la date d'approbation du PLU mesurant au moins 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'extension mesurée, en une fois, de 30% de la surface de plancher existante est permise, dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

Les annexes de la construction principale sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer la création de logements. Leur emprise au sol totale ne doit pas dépasser 2 unités d'annexe maximum et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> maximum d'annexes. Les piscines sont autorisées dans la limite d'une unité avec abris de piscine de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum. Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon de 20m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. Tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### **Dans les secteurs soumis aux risques de feu de forêt sont interdites toutes nouvelles constructions et installations, à l'exception :**

- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics, sous réserve qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

Concernant les constructions existantes, seuls sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement de destination ni création de nouveau logement, des habitations existantes d'une surface de plancher initiale de 70m<sup>2</sup> minimum à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, en une fois et sans dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension,
- les annexes de la construction principale sont autorisées, sous réserve de ne pas engendrer la création de logements. Leur emprise au sol totale ne doit pas dépasser une unité de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum. Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon de 10m de la construction principale et doivent être accessibles aux véhicules de secours. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. Tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Sont autorisés sous conditions dans les secteurs Ap
  - l'extension mesurée de 20% de la surface de plancher initiale des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, mesurant au minimum 70m<sup>2</sup> surface de plancher, en une fois, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> surface de plancher après extension.
  - les annexes de la construction principale sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer la création de logements. Leur emprise au sol totale ne doit pas dépasser 2 unités d'annexe maximum et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> maximum d'annexes. Les piscines sont autorisées dans la limite d'une unité avec abris de piscine de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum. Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon de 20m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. Tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - les abris de jardin démontables dans le cadre des jardins partagés.
  
- Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs Ap et Ar

**Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que soit assurée une bonne intégration au site.

**Pour les secteurs concernés par le risque inondation et le risque feu de forêt identifiés au document graphique, se référer également aux dispositions générales du présent règlement.**

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article A 3 – Accès et voirie

#### ■ Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les vallats.

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

#### ■ Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les secteurs soumis au risque de feu de forêt, se référer aux prescriptions de l'article 10 des dispositions générales du présent règlement en fonction de la catégorie d'aléa concernée.

## Article A 4 – Desserte par les réseaux

### ■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (captage, 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 unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

### ■ Assainissement – Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

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

Le rejet des eaux de vidange de piscines 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. 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 et neutralisation de l'agent désinfectant

### ■ Assainissement - Eaux pluviales

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

### ■ Electricité

Les réseaux électriques et téléphoniques seront, de préférence, enterrés ou établis sur poteaux bois et, sauf impossibilités techniques, sur supports communs.

### ■ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

Les annexes du présent règlement de PLU indiquent les règles applicables en matière de DECI.

## Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

## Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées à :

- 20 mètres de l'axe des RD 189, RD 9, RD 27 et RD 120 pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions,
- 6 mètres de l'axe de toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer,

- 50 mètres des massifs boisés,
- 10 mètres de l'axe des ravins et vallats.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages, à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière, et à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Dans les secteurs soumis au risque de feu de forêt, les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres d'une voie ouverte à la circulation publique.

## Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes pourront également être autorisées à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

## Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des différentes constructions devra se faire de manière contiguë ou au moins à 4 mètres les unes des autres.

Les constructions, en particulier les bâtiments à usage d'habitation pour l'exploitant ou d'accueil touristique, devront s'implanter de manière groupée autour du siège d'exploitation.

Les annexes de l'habitation (garages, remises, ateliers...) seront obligatoirement accolés au volume du bâtiment principal.

## Article A 9 – Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone A, et dans le sous-secteur Ap :

Les annexes de l'habitation sont limitées à 2 unités d'annexe maximum et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> maximum. Les annexes de type piscine avec abris dans la limite d'une unité de 50m<sup>2</sup> maximum.

Dans les secteurs soumis au risque de feu de forêt :

Les annexes de l'habitation sont limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

## Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faitage.

La hauteur des annexes des constructions à destination d'habitat ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout.

Des adaptations pourront être admises pour certains bâtiments techniques à usage agricole.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières.

## Article A 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.

Dans les secteurs soumis au risque de feu de forêt, les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées, les toitures ne doivent pas laisser apparaître de pièces de charpente en bois, les volets sont à réaliser en bois plein.

### 1. Constructions neuves à usage d'habitation et constructions existantes (extension, réhabilitation, restauration)

#### ■ Adaptation au terrain

Les choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère et en fonction de la topographie.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

#### ■ Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les façades sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au Sud.

#### ■ Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

#### **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les façades seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

#### **Couvertures**

- Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.

- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :
  - génoise,
  - corniche, pierre, plâtre,
  - débord de chevrons.

Dans certains cas, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère avoisinants le permettent.

### **Percements**

Les pleins prédominent sur les vides, les façades nord et les pignons sont peu percés.

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

D'autres types d'ouverture pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

### **Traitement des façades**

Enduit frotté de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires). Le blanc est à proscrire.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat.

Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture.

### **Menuiserie**

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

Dans les secteurs soumis au risque de feu de forêt, les ouvertures en façade exposées au Mistral devront être limitées, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois, les portes et les fenêtres sont à réaliser en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu (pas de PVC notamment).

### **Détails architecturaux**

- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les solins en produits aluminobitumeux apparents seront à éviter.
- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

- Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

## **2. Bâtiments agricoles neufs**

Pour les bâtiments en continuité du bâti existant et à la même échelle de volume que celui-ci, la couverture doit être en tuiles rondes canal teinte paille et vieillie, les murs seront en maçonnerie enduite de teinte soutenue finition frotassée.

### ■ Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### ■ Ouvertures

Les rapports pleins / vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas seulement le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels.

### ■ Matériaux

Le choix des matériaux, des couvertures et des façades ainsi que de leurs teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte conseil afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

Dans tous les cas, les hangars maçonnés devront être enduits.

## **3. Pour tous les types de constructions**

### ■ Végétation

Les arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour aider à l'insertion du bâtiment (hangar agricole notamment) dans le paysage.

### ■ Clôtures

Les clôtures doivent être implantées à 2,5 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Seules les clôtures végétales doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés. Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés.

Le choix et le dimensionnement de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

### ■ Clôtures des terrains non bâtis

Les clôtures doivent être implantées à 2,5 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1 mètre. Seuls les grillages à carreau de 10 cm\*10 cm (passage petits gibiers) ou les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage 3 fils) pourront être autorisées.

Dans les secteurs soumis au risque inondation, la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%.

### ■ Aménagements ou accompagnements

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

### ■ Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

■ Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article A2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## ARTICLE A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les besoins en stationnement devront être assurés sur les propriétés privées.

## Article A 13 – Espaces libres et plantations

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

Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers, ... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Dans les zones à risque de feu de forêt la plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les sapins méditerranéens

L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

## Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

# 5. Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)

Dispositions applicables à la zone N	68
Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	68
Section II – Conditions de l’occupation du sol	69

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit des zones naturelles, aux boisements ou encore aux ripisylves bordant les différents ravins qui traversent la commune. C'est aussi l'Etang de la Bonde et sa colline boisée, en partie reconnue comme Espace Naturel Sensible (ENS) du département de Vaucluse.

Cette zone comprend :

- **un secteur Nr** qui correspond aux zones naturelles soumises au risque d'éboulement, notamment dans le secteur du Château, où toute nouvelle construction est interdite,
- **un secteur Npr** qui correspond à la zone de protection paysagère autour du Château soumise au risque d'éboulement, où toute nouvelle construction est interdite,
- **un secteur Ns** qui correspond au périmètre de l'Espace Naturel Sensible (ENS) de l'Etang de la Bonde.

La zone N est concernée par les risques naturels feu de forêt et inondation – se référer aux dispositions générales du règlement ainsi qu'à la carte de zonage indiquant les zones d'aléas.

La zone N est concernée par des éléments de patrimoine à préserver – se référer aux dispositions générales du règlement ainsi qu'à la liste des éléments identifiés en annexe du règlement.

## Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N, ainsi que les secteurs Nr, Npr et Ns, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Dans les secteurs Nr et Npr, toute nouvelle construction est interdite.

La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, dans les zones de risques et dans les zones d'intérêt paysager, est interdite.

### Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Dans l'ensemble de la zone N (à l'exception des secteurs Nr, Npr et Ns)

#### Sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- pour toute habitation existante à la date d'approbation du PLU mesurant au moins 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'extension mesurée, en une fois, de 30% de la surface de plancher existante est permise, dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension,
- les annexes de la construction principale sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer la création de logements Leur emprise au sol totale ne doit pas dépasser 2 unités d'annexe maximum et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> maximum d'annexes. Les piscines sont autorisées dans la limite d'une unité avec abris de piscine de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum. Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon de 20m de la construction principale. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. Tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- l'aménagement et la restauration des constructions existantes à usage d'habitation,
- les constructions et installations visées par les Emplacements Réservés définis au plan,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou les secteurs.

**Dans les secteurs soumis aux risques de feu de forêt sont interdites toutes nouvelles constructions et installations, à l'exception :**

- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement de services publics, sous réserve qu'aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. De plus elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

Concernant les constructions existantes, seuls sont autorisés :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement de destination ni création de nouveau logement, des habitations existantes d'une surface de plancher initiale de 70m<sup>2</sup> minimum à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, en une fois et sans dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension,
- les annexes de la construction principale sont autorisées, sous réserve de ne pas engendrer la création de logements. Leur emprise au sol totale ne doit pas dépasser une unité de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum. Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'un rayon de 10m de la construction principale et doivent être accessibles aux véhicules de secours. Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. Tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

■ Dans le secteur Ns

**Dans le secteur Ns sont admis :**

- les constructions et installations nécessaires à l'accès et à la sécurisation du site de l'Etang de la Bonde, liés à la fréquentation touristique,
- les aires de stationnement.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou les secteurs.

**Pour les secteurs concernés par le risque inondation et le risque feu de forêt identifiés au document graphique, se référer également aux dispositions générales du présent règlement.**

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article N 3 – Accès et voirie

■ Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les vallats.

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

#### ■ Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire le demi-tour.

Dans les secteurs soumis au risque de feu de forêt, se référer aux prescriptions de l'article 10 des dispositions générales du présent règlement en fonction de la catégorie d'aléa concernée.

### Article N 4 – Desserte par les réseaux

#### ■ Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (captage, 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 unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

#### ■ Assainissement – Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

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

Le rejet des eaux de vidange de piscines 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. 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 et neutralisation de l'agent désinfectant.

#### ■ Assainissement - Eaux pluviales

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

#### ■ Electricité

Les réseaux électriques et téléphoniques seront, de préférence, enterrés, ou alors établis sur poteaux bois et, sauf impossibilités techniques, sur supports communs.

#### ■ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La défense extérieure contre l'incendie doit permettre d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

Les annexes du présent règlement de PLU indiquent les règles applicables en matière de DECI.

## Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

## Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées à :

- 20 mètres de l'axe des RD 189, RD 9, RD 27 et RD 120. pour les habitations et 10 mètres de l'axe pour les autres constructions,
- 6 mètres de l'axe de toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer,
- 50 mètres des massifs boisés
- 10 mètres de l'axe des ravins et vallats.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.

## Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des différentes constructions devra se faire de manière contiguë ou au moins à 4 mètres les unes des autres.

Les annexes de l'habitation (garages, remises, ateliers...) seront obligatoirement accolés au volume du bâtiment principal.

## Article N 9 – Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N, hormis les sous-secteurs Nr, Npr et Ns :

Les annexes de l'habitation sont limitées à 2 unités d'annexe maximum et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> maximum. Les annexes de type piscine avec abris dans la limite d'une unité de 50m<sup>2</sup> maximum.

Dans les secteurs soumis au risque de feu de forêt :

Les annexes de l'habitation sont limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

## Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes des constructions à destination d'habitat ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout.

Des adaptations sont possibles pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières.

## Article N 11 – Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.

### **Constructions existantes : extension, réhabilitation, restauration**

#### ■ Adaptation au terrain

Les choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère et en fonction de la topographie.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

#### ■ Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans un quartier construit à flanc de coteau les façades sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

#### ■ Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

### ***Volumétrie***

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

### ***Couvertures***

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Dans certains cas, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère avoisinants le permettent.

### ***Percements***

Les pleins prédominent sur les vides, les façades nord et les pignons sont peu percés.

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

### **Traitement des façades**

Enduit frotté (éviter les couleurs trop claires). Le blanc est à proscrire.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat.

Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture.

### **Menuiserie**

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

Pour les volets on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

Dans les secteurs soumis au risque de feu de forêt, les ouvertures en façade exposée au mistral devront être limitées, les toitures ne doivent pas laisser apparaître de pièces de charpente en bois, les volets sont à réaliser en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu.

### **Détails architecturaux**

- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les solins en produits aluminobitumeux apparents seront à éviter.
- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

### ■ Clôtures

Les clôtures doivent être implantées à 2,5 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Seules les clôtures végétales doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés. Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

### ■ Clôtures de terrains non bâtis

Les clôtures doivent être implantées à 2,5 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Seules les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage 3 fils) pourront être autorisées.

Dans les secteurs soumis au risque inondation, la perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%.

#### ■ Végétation

Les arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour aider à l'insertion du bâtiment dans le paysage.

#### ■ Aménagements ou accompagnements

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

#### ■ Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

La pose en toiture sera possible. Une attention particulière sera à porter sur leur intégration.

### Article N 12 – Stationnement

Les besoins en stationnement devront être assurés sur les propriétés privées.

### Article N 13 – Espaces libres et plantations

Les arbres abattus devront être remplacés.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tout déboisement sera strictement limité aux espaces nécessaires pour les extensions autorisées.

Les boisements existants sur les talus seront conservés.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers, ... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Dans les zones à risque de feu de forêt la plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les sapins méditerranéens

L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur.

### Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

# 6.








## Annexes


Éléments à protéger au titre du Code de l'Urbanisme	76
Sites archéologiques	82
Défense incendie	86
Défense contre les feux de forêt	86
Défense Extérieure Contre l'Incendie	89
Dispositions pour les sols argileux	92
Lexique	93
Schémas explicatifs	101







# ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME



## Liste des éléments du patrimoine bâti rural à protéger

Eléments du patrimoine rural : les cabanons				
Numéro		Objet	Référence cadastrale	Zone
1	Cabanon Outillage		AO 151	A
2	Cabanon Habitation		AB 148	A
3	Cabanon Outillage		AO 45	A
4	Cabanon Habitation		AB 61	A
5	Cabanon Outillage		AB 86	N

6	Cabanon Habitation		AC 73	Ap
7	Cabanon Outillage		AC 45	A
8	Cabanon Outillage		AN 152	N
9	Cabanon Outillage		AN 96	N
10	Cabanon Habitation		AN 107	A
11	Cabanon Outillage		AL 6	A

12	Cabanon Outillage		AI 217	A
13	Cabanon Habitation		AI 202	A
14	Cabanon Outillage		AI 58	A
15	Cabanon Outillage		AM 82	A
16	Cabanon Outillage		AM 78	A
17	Cabanon Outillage		AL 61	A

18	Cabanon Habitation		AL 90	A
19	Cabanon Habitation		AL 96	A
20	Cabanon Outillage		AH 146	N
21	Cabanon d'agrément		AD 114	Ap
22	Cabanon Hangar		AL 141	A
23	Cabanon Outillage		AC 87	Ap

24	Cabanon		AH 250	N
25	Cabanon Hangar		AI 184	A

Liste des éléments bâtis patrimoniaux à protéger

Éléments patrimoniaux			
Numéro	Objet	Référence cadastrale	Zone
26	Ancien moulin à huile	AE 222	UA
27	Chapelle Saint-Elzear	AE 86/87	UA
28	Eglise Notre Dame et Saint Laurent	AE 215	UA
29	Le Temple	AE 392	UB
30	Chapelle d'Entraigues	AK 164	N
31	Fontaine de la Gaye	AE 226	UA
32	Fontaine de la Place	espace public	UB
33	Fontaine de la Turinette	AE 561	UA
34	Fontaine Longue	AE 100	UA
35	Petite Fontaine	AE 253	UB
36	Fontaine lavoir du Château	AE 102	UA
37	Moulin du pont de Saint Laurent	AI 113	N
38	Moulin du Valat du Loup	AI 149	N
39	Tombeau	AI 6	N
40	Tombeau	AI 255	A
41	Tombeau	AL 140/141	A
42	Tombeau du Pin	AH 137	N

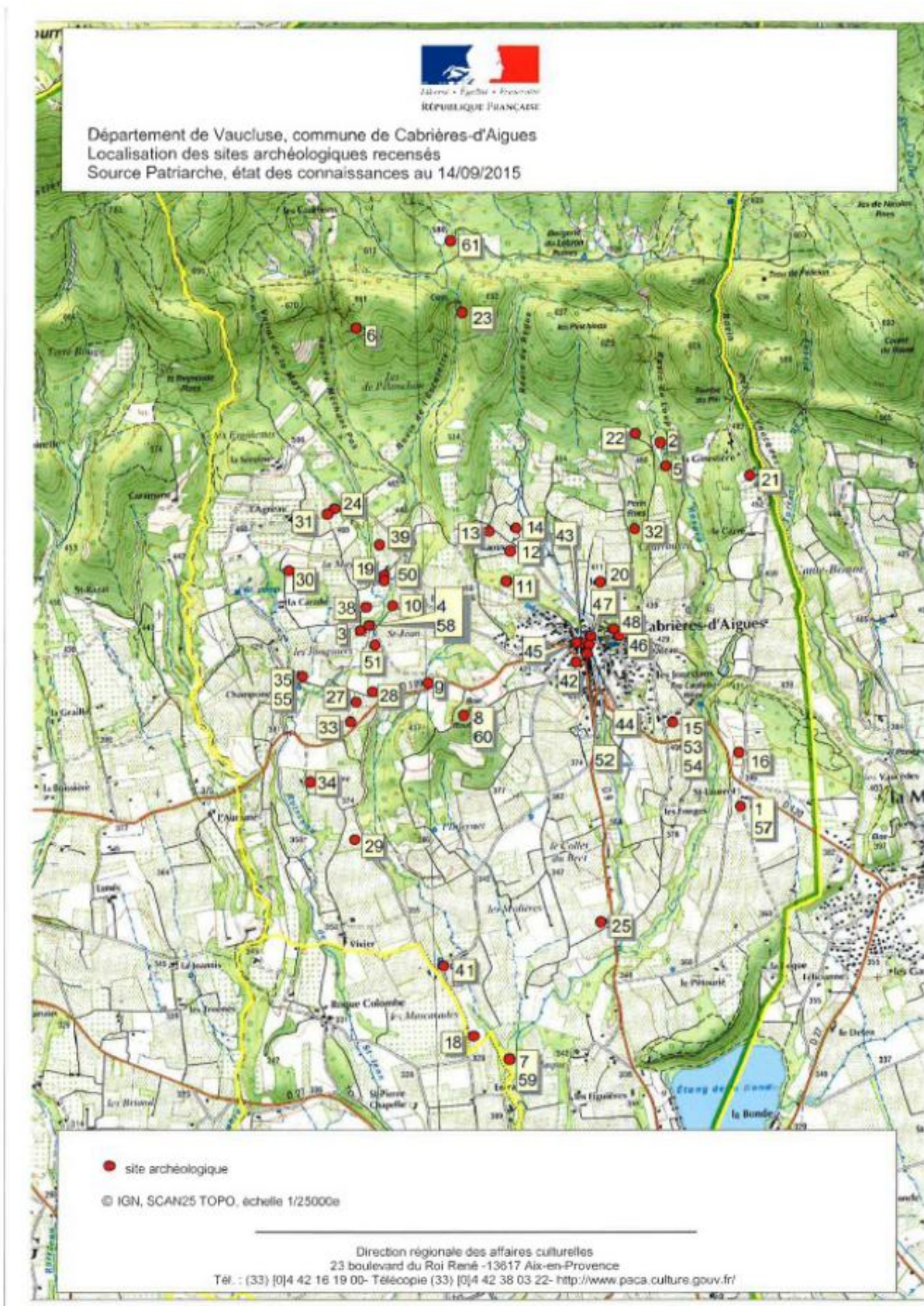
## Liste des éléments paysagers à protéger

Éléments paysagers			
Numéro	Objet	Référence cadastrale	Zone
43	Chêne vert	AE 415	UC
44	Chêne blanc du village	AE 360	UA
45	Chêne de Saint Laurent	AI 130	A
46	Chêne blanc route de Pertuis	AK 31	A

# SITES ARCHEOLOGIQUES

La commune de Cabrières d'Aigues comporte 60 sites archéologiques répertoriés dans le tableau et la carte ci-après.

La carte archéologique nationale reflète l'état des connaissances sur la commune de Cabrières d'Aigues à la date du 14 septembre 2015. La liste annexée ne fait mention que des vestiges actuellement repérés et ne peut en aucun cas être considérée comme exhaustive.





**Entités archéologiques**  
*Base archéologique nationale Patriarche*

**Cabrières-d'Aigues (84)**

**Nombre d'entités : 60**

Numéro	Identification
1	CABRIERES-D'AIGUES / SAINT-LAURENT / SAINT-LAURENT / habitat / Bas-empire
2	CABRIERES-D'AIGUES / VIGNE DE PERIN / SERRIERE DES MOUTES / habitat / Gallo-romain
3	CABRIERES-D'AIGUES / VILLA DE SAINT-JEAN / LES JONQUIERS (AO) L'EGLISE DE SAINT-JEAN (AB) / villa / Gallo-romain
4	CABRIERES-D'AIGUES / EGLISE SAINT-JEAN / L'EGLISE DE SAINT-JEAN / église / Moyen-âge
5	CABRIERES-D'AIGUES / MAUSOLEE DES BRES / LES BRES / mausolée / Gallo-romain
6	CABRIERES-D'AIGUES / RAVIN DU MECHANT PAS // occupation / Age du bronze final - Second Age du fer
7	CABRIERES-D'AIGUES / NOTRE-DAME D'ENTRAIGUES !! / LA BLAQUE / occupation / Gallo-romain
8	CABRIERES-D'AIGUES / CASTRUM DE ROUBIAN / ROUBIAN / occupation / Gallo-romain
9	CABRIERES-D'AIGUES / FOURCHE DU CHEMIN SAINT-JEAN / SAINT-JEAN / habitat / Bas-empire - Haut moyen-âge
10	CABRIERES-D'AIGUES / SAINT-JEAN NORD / SAINT-JEAN / sépulture / Gallo-romain ?
11	CABRIERES-D'AIGUES / QUARTIER DE L'EGLISE SAINT-JEAN SUD / L'EGLISE DE SAINT-JEAN / sépulture / Gallo-romain ?
12	CABRIERES-D'AIGUES / QUARTIER DE L'EGLISE DE SAINT-JEAN NORD / L'EGLISE DE SAINT-JEAN / sépulture / Gallo-romain ?
13	CABRIERES-D'AIGUES / RAOUX OUEST (LE) / LE RAOUX / habitat / Gallo-romain
14	CABRIERES-D'AIGUES / RAOUX EST (LE) / LE RAOUX / habitat / Gallo-romain
15	CABRIERES-D'AIGUES / GRES (LES) / LES GRES / occupation / Néolithique
16	CABRIERES-D'AIGUES / SAINT-LAURENT NORD / SAINT-LAURENT / habitat / Gallo-romain
17	CABRIERES-D'AIGUES / CARRE (LE) / LES VAUCEDES / occupation / Gallo-romain ?
18	CABRIERES-D'AIGUES / GRAND COMBE SUD (LA) / LA GRAND COMBE / occupation / Gallo-romain
19	CABRIERES-D'AIGUES / CREVOULINS (LES) / PETITE MAYRE / occupation / Néolithique
20	CABRIERES-D'AIGUES / QUARTIER DU CLOT / LE CLOT / occupation / Néolithique
21	CABRIERES-D'AIGUES / CHEMIN DE LA MONTAGNE / LES VAUCEDES / occupation / Haut-empire
22	CABRIERES-D'AIGUES / PINCHINA / PINCHINA / occupation / Age du fer - Gallo-romain
23	CABRIERES-D'AIGUES / RAVIN DE L'ESCALETTE // occupation / Epoque indéterminée

Numéro	Identification
24	CABRIERES-D'AIGUES / SEREINE (LA) / LES ESPINETTES/GRANDE MAYRE / habitat / Néolithique
25	CABRIERES-D'AIGUES / COLLET DE BRET / LE REYNARD / habitat / Haut-empire ?
27	CABRIERES-D'AIGUES / CHAMPONE NORD / CHAMPONE / occupation / Gallo-romain ?
28	CABRIERES-D'AIGUES / CHAMPONE EST / CHAMPONE / habitat / Haut-empire
29	CABRIERES-D'AIGUES / VIVIES / VIVIES / occupation / Gallo-romain
30	CABRIERES-D'AIGUES / TERRASSE DU MAYRE / LE PETIT MAYRE / occupation / Néolithique ?
31	CABRIERES-D'AIGUES / SEREINE SUD / SEREINE / sépulture / Gallo-romain ?
32	CABRIERES-D'AIGUES / SOUS LE CHATEAU / CHARROUYRE / occupation / Haut moyen-âge
33	CABRIERES-D'AIGUES / CHAMPONE SUD / CHAMPONE / occupation / Gallo-romain
34	CABRIERES-D'AIGUES / VEGIERE (LA) // occupation / Gallo-romain
35	CABRIERES-D'AIGUES / JACQUEMUS OUEST / LES JONQUIERS / occupation / Néolithique
36	CABRIERES-D'AIGUES / FOUR DU REGUE (LE) / LE REYGUE / Epoque contemporaine ? / four
37	CABRIERES-D'AIGUES / ESQUEIRAS EST (L') / LA SERRIERE DE GIRAUD / occupation / Néolithique
38	CABRIERES-D'AIGUES / SAINT-JEAN NORD/OUEST / L'EGLISE DE SAINT-JEAN / occupation / Gallo-romain ?
39	CABRIERES-D'AIGUES / CREVOULINS (AM 40) / LA PETITE MAYRE / habitat / Néolithique ?
40	CABRIERES-D'AIGUES / COUPE DU RAVIN DE L'ESCALETTE / L'ESCALETTE / occupation / Gallo-romain
41	CABRIERES-D'AIGUES / FONTAINE DE LATAUD / LA GRAND COMBE / Gallo-romain ? / canalisation
42	CABRIERES-D'AIGUES / TEMPLE (LE) // temple protestant / Epoque contemporaine
43	CABRIERES-D'AIGUES / MOULIN A HUILE COMMUNAL / LE VILLAGE / moulin / Epoque moderne
44	CABRIERES-D'AIGUES / FONTAINE / LE VILLAGE / fontaine / Epoque moderne
45	CABRIERES-D'AIGUES / FONTAINE / LE VILLAGE / fontaine / Epoque moderne
46	CABRIERES-D'AIGUES / CHATEAU (LE) / LE VILLAGE / château fort / Bas moyen-âge
47	CABRIERES-D'AIGUES / VIEUX VILLAGE / LE VILLAGE / village / Haut moyen-âge - Epoque moderne
48	CABRIERES-D'AIGUES / EGLISE PAROISSIALE !! / LE VILLAGE / église / Haut moyen-âge - Epoque moderne
49	CABRIERES-D'AIGUES / CARRE EST (LE) / LES VAUCEDES / occupation / Néolithique
50	CABRIERES-D'AIGUES / CREVOULINS OUEST // occupation / Néolithique
51	CABRIERES-D'AIGUES / CREVOULINS SUD // occupation / Néolithique
52	CABRIERES-D'AIGUES / EGLISE NOTRE-DAME ET SAINT-LAURENT // église / Epoque moderne
53	CABRIERES-D'AIGUES / GRES (LES) / LES GRES / habitat / Gallo-romain
54	CABRIERES-D'AIGUES / GRES (LES) / LES GRES / habitat / Haut moyen-âge

Numéro	Identification
55	CABRIERES-D'AIGUES / JACQUEMUS OUEST / LES JONQUIERS / occupation / Gallo-romain ?
56	CABRIERES-D'AIGUES / CARRE EST (LE) / LES VAUCEDES / occupation / Gallo-romain
57	CABRIERES-D'AIGUES / SAINT-LAURENT / SAINT-LAURENT / sépulture / Moyen-âge ?
58	CABRIERES-D'AIGUES / EGLISE SAINT-JEAN / L'EGLISE DE SAINT-JEAN / cimetière / Moyen-âge classique
59	CABRIERES-D'AIGUES / NOTRE-DAME D'ENTRAIGUES II / LA BLAQUE / chapelle / Moyen-âge
60	CABRIERES-D'AIGUES / CASTRUM DE ROUBIAN / ROUBIAN / bourg castral / Moyen-âge
61	CABRIERES-D'AIGUES / COURBONS EST (LES) / MONTAGNE DU LUBERON / occupation / Haut-empire

# DEFENSE INCENDIE

## Défense contre les feux de forêt

Les arrêtés préfectoraux concernant l'accès aux massifs, le débroussaillage et l'emploi du feu sont joints en annexes informatives du dossier de PLU.

### Application des mesures de protection contre les feux de forêt

Les mesures de protection contre le risque incendie sont applicables à l'ensemble des zones boisées du département. D'une façon générale sont considérées comme boisées, les zones soumises à autorisation de défrichement (article L311-1, L312-1, L313-4 du code forestier) telles que définies par la circulaire n° 3022 SF et 7879 AF UIU du 25 mai 1978 des ministères de l'Agriculture et de l'Environnement, relative à l'application de la législation sur le défrichement dans l'espace naturel méditerranéen.

Elles s'appliquent aussi aux zones cultivables qui, soit par leur forme et leur superficie à l'intérieur des boisements denses constituent un pare-feu, soit par leur situation en bordure d'un boisement, constituent une bande d'isolement de la forêt. Elles varient selon que l'aléa soit très fort, fort, ou moyen.

### Débroussaillage

L'obligation de débroussailler et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

- aux abords des constructions, chantiers, travaux ou installations, sur une profondeur de 50 mètres, et jusqu'à 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès,
- sur la totalité des terrains situés en zone urbaine délimitée par le PLU approuvé,
- sur la totalité des terrains servant d'assiette à une ZAC, à un lotissement ou à une association foncière urbaine,
- sur la totalité des terrains servant d'assiette aux terrains de campings, de stationnement de caravanes et de parcs résidentiels

Pour les voies privées donnant accès aux constructions, chantiers, travaux ou installations, la voie doit présenter un volume libre de tout obstacle d'une hauteur et d'une largeur minimale de 3,5 mètres, complétée par un débroussaillage de 3 mètres de part et d'autre de la voie et d'un élagage des arbres conservés sur une hauteur de 2 mètres, afin de faciliter le libre accès des engins de secours.

Pour les voies d'accès ouvertes à la circulation publique, la voie doit présenter un volume libre de tout obstacle d'une hauteur et d'une largeur minimale de 3,5 mètres. Dans les massifs classés en sensibilité très forte, la largeur de la bande débroussaillée est fixée à 20 mètres du bord extérieur de la voie pour les routes à forte fréquentation (Autoroute, RN et RD), et à 10 mètres sur les chemins communaux et les chemins privés ouverts à la circulation publique

Les travaux prescrits portent sur la suppression de la végétation d'une hauteur inférieure à 5 mètres et l'élagage des arbres conservés sur une hauteur de 2 mètres, afin de faciliter le libre accès des engins de secours.

### Dispositions destinées à améliorer l'auto protection des bâtiments

Les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées.

Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois.

### Accès dans les zones de risque

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

- chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à

25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

- si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 60 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma ci-après.

Toutefois pour ce qui concerne les constructions nouvelles en zone d'aléa fort et très fort, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.
- si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma ci-après.

*Exceptionnellement, si la voie ouverte à la circulation publique ne présente pas les caractéristiques décrites ci-dessus, des adaptations mineures à la norme pourront être envisagées par le préfet si la zone est défendable au vu de l'état de la voirie.*

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

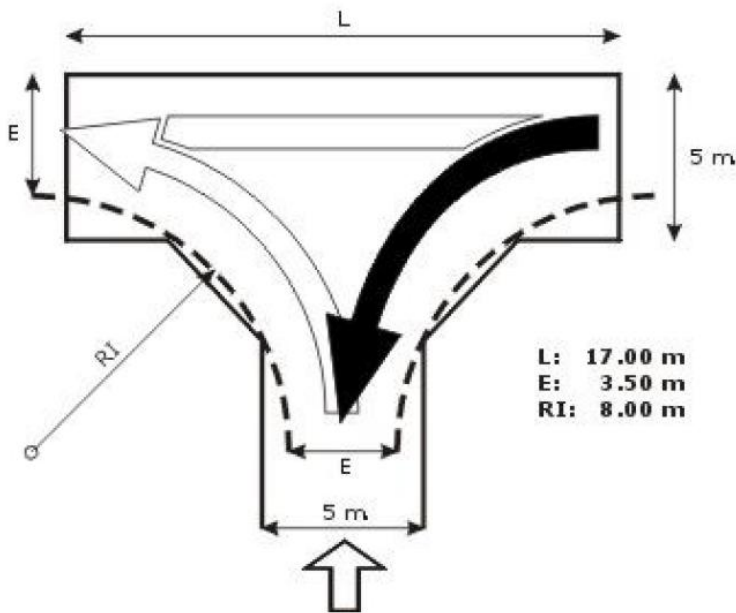
#### ■ Cas particuliers

Dans les secteurs pouvant recevoir des activités industrielles et artisanales, ou des établissements recevant du public, ces dispositions devront être aggravées en fonction du risque encouru qui est à apprécier suivant :

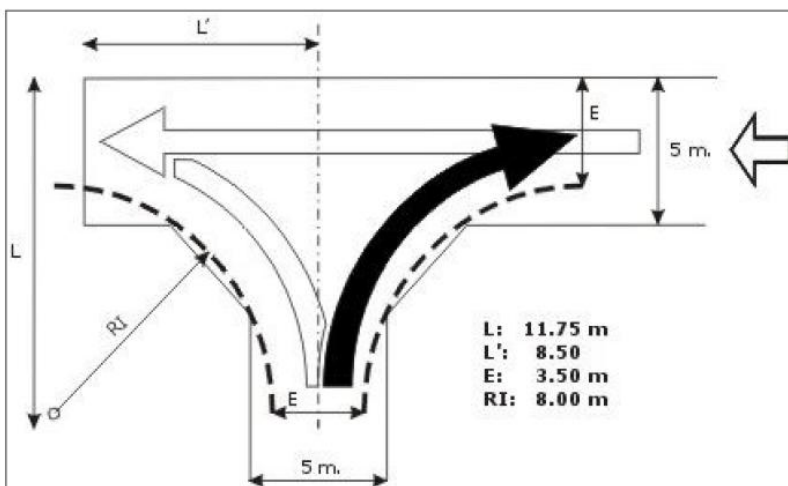
- l'aléa incendie,
- la nature des activités en cause et ceci au moyen d'une étude spécifique.

Dans le cas de la création d'une impasse, il importe de prévoir une aire de retournement permettant aux engins de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

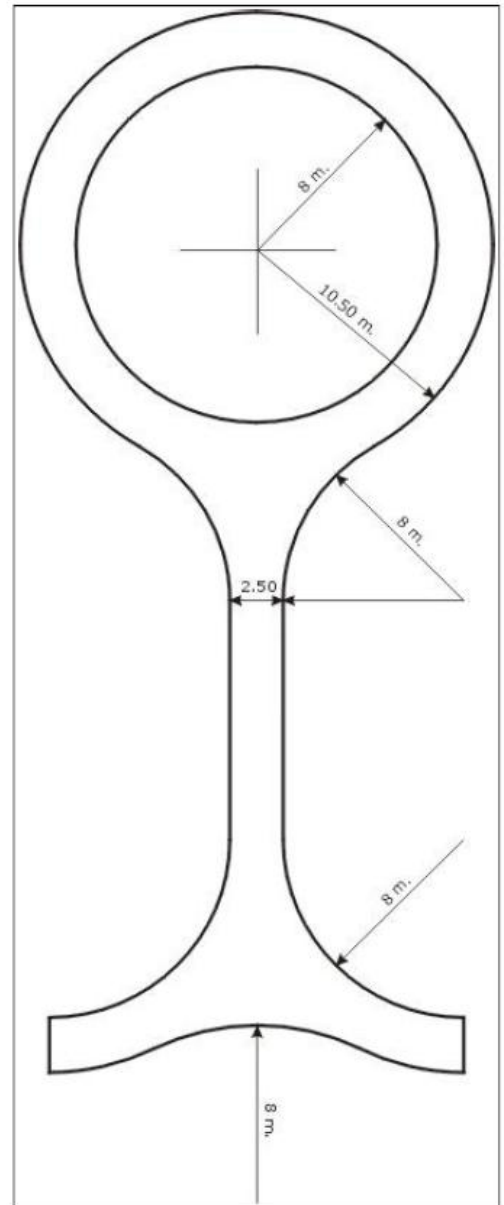
**Voie en impasse en forme de T en bout**



**Voie en impasse en forme de L en bout**



**Voie en impasse avec un rond-point en bout**



## Défense Extérieure Contre l'Incendie

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) a pour objet d'assurer l'alimentation en eau des moyens des Services Départementaux d'Incendie et de Secours (SDIS) par l'intermédiaire de Points d'Eau Incendie (PEI) identifiés à cette fin.

Indépendamment du risque de feux de forêt, le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département de Vaucluse s'applique selon l'arrêté n°17-135 du 10 janvier 2017.

Ce règlement porte sur les principes de la DECI pour la protection générale des bâtiments, et ne traite pas des espaces naturels (les forêts en particulier), des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), de sites particuliers comme des tunnels et autres ouvrages routiers ou ferroviaires.

L'annexe 2 du RDDECI indique en fonction du risque à couvrir :

- le type de structure concernée,
- Les besoins en eau,
- Les distances entre les Points d'Eau d'Incendie (PEI) ou Point d'Eau Naturels (PENA) et le risque à défendre.

Ce document annexé ci-après est applicable en lien avec l'article 4 de chacune des zones du PLU qui y fait référence.

## Type de structure

## Besoins en eau

## Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI

## Catégorie du risque

- Constructions d'une surface totale de plancher  $\leq 50 \text{ m}^2$  (hors construction en forêt) et :

- Absence d'habitation et/ou d'animaux
- Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance éloignement de 8 m minimum) et/ou à un espace naturel combustible (avec application de l'obligation légale de débroussaillage)
- Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI

- 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher  $\leq 250 \text{ m}^2$
- 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher  $\leq 250 \text{ m}^2$  et PBDN  $< 8 \text{ m}$
- ERT d'une surface totale de plancher  $\leq 250 \text{ m}^2$  et PBDN  $\leq 8 \text{ m}$
- Hangar agricole largement ventilé  $< 1000 \text{ m}^2$
- Parc de stationnement couvert d'une capacité  $< 10$  véhicules
- Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping  $\leq 25$  emplacements, non soumis à un risque FDF ou technologique

- Lotissement de pavillons et zone d'habitat regroupé (hameau...)
- 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher  $> 250 \text{ m}^2$
- 2ème famille individuelle et 2ème famille collective (PBDN  $\leq 8 \text{ m}$ )
- Résidence de tourisme (PBDN  $\leq 8 \text{ m}$ )
- 5ème catégorie avec locaux à sommeil
- 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher - comprise entre  $250 \text{ m}^2$  et  $1000 \text{ m}^2$  et/ou PBDN  $> 8 \text{ m}$
- Type M, S, T, L, P, Y, GA, du 1er groupe d'une surface totale de plancher  $\leq 500 \text{ m}^2$
- Type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher  $\leq 1000 \text{ m}^2$
- Type EF
- ERT d'une surface totale de plancher comprise entre  $250 \text{ m}^2$  et  $1000 \text{ m}^2$  et PBDN  $\leq 8 \text{ m}$
- ERT d'une surface totale de plancher  $\leq 250 \text{ m}^2$  et PBDN  $> 8 \text{ m}$
- Hangar agricole largement ventilé  $\geq 1000 \text{ m}^2$
- Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque)
- Aire d'accueil des gens du voyage
- Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 10 et 50 véhicules

- Camping d'une capacité  $> 25$  emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique

- 2ème famille collective (PBDN  $> 8 \text{ m}$ )
- 3ème famille A ou B
- 4ème famille
- Résidence de tourisme (PBDN  $> 8 \text{ m}$ )
- 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher  $> 1000 \text{ m}^2$
- Type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe
- Type M, S, T, L, P, Y, GA, du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée\* comprise entre  $500 \text{ m}^2$  et  $4000 \text{ m}^2$
- Type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée\* comprise entre  $1000 \text{ m}^2$  et  $4000 \text{ m}^2$
- +  $90 \text{ m}^2/\text{h}$  (+45m<sup>2</sup>/h si EAE) par tranche de  $1000 \text{ m}^2$  au-delà de  $2000 \text{ m}^2$
- +  $60 \text{ m}^2/\text{h}$  (+30m<sup>2</sup>/h si EAE) par tranche de  $1000 \text{ m}^2$  au-delà de  $2000 \text{ m}^2$
- ERT d'une surface totale de plancher comprise entre  $250 \text{ m}^2$  et  $1000 \text{ m}^2$  et PBDN  $> 8 \text{ m}$
- ERT d'une surface totale de plancher non recoupée\* comprise entre  $1000 \text{ m}^2$  et  $4000 \text{ m}^2$
- activité tertiaire : +  $60 \text{ m}^2/\text{h}$  (+30m<sup>2</sup>/h si EAE) par tranche de  $1000 \text{ m}^2$  au-delà de  $2000 \text{ m}^2$
- autres ERT : +  $90 \text{ m}^2/\text{h}$  (+45m<sup>2</sup>/h si EAE) par tranche de  $1000 \text{ m}^2$  au-delà de  $2000 \text{ m}^2$
- Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 51 et 250 véhicules
- Bâtiment dans un quartier présentant des difficultés opérationnelles :
- "intra muros" historique, concentration importante de logements, habitat ancien ou délabré, accès difficile, risque de propagation élevé

\* mur de séparation CF2h ou REI120

Volume minimal de  $30 \text{ m}^3$  utilisable :

- 1 PI de  $30 \text{ m}^3/\text{h}$  pendant 1 heure
- ou
- 1 PENA de  $30 \text{ m}^3$

Absence de DECI possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire

Volume minimal de  $30 \text{ m}^3$  utilisable :

- 1 PI de  $30 \text{ m}^3/\text{h}$  pendant 1 heure
  - ou
  - 1 PENA de  $30 \text{ m}^3$
- uniquement pour constructions isolées (écarts) et quelle que soit l'activité

Volume minimal de  $120 \text{ m}^3$  utilisable :

- 1 PI de  $60 \text{ m}^3/\text{h}$  pendant 2 heures
- ou
- 1 PENA de  $120 \text{ m}^3$  (à titre exceptionnel et après avis du SDIS)

- 1 PI de  $60 \text{ m}^3/\text{h}$  pendant 2 heures
- ou
- 1 PI compris entre 30 et  $60 \text{ m}^3/\text{h}$  pendant 2 heures + 1 PENA de  $30 \text{ m}^3$

Volume minimal de  $240 \text{ m}^3$  utilisable même si EAE :

- 1 PI de  $60 \text{ m}^3/\text{h}$  pendant 2 heures
- + 1 PI de  $60 \text{ m}^3/\text{h}$  pendant 2 heures
- ou
- 1 PENA de  $120 \text{ m}^3$

(+ 1 ou plusieurs PI de  $60 \text{ m}^3/\text{h}$ , judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) Réseau sous pression couvrant au moins 1/2 des besoins en eau.

Risque COURANT Très Faible

Risque COURANT Faible

Risque COURANT Ordinaire

Risque COURANT Important

■ Habitations

■ Etablissements recevant du public (ERP)

■ Etablissements recevant des travailleurs (ERT)

■ Autres bâtiments ou activités

- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique

**Constructions en forêt :**

- Construction ou réhabilitation (avec changement d'affectation et/ou avec création de nouveaux logements) si autorisé par PLU ou PPRIF

> aléa très fort et fort

> aléa moyen

- Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement d'affectation et sans création de nouveaux logements)

- Zone à construire (ex ZAUP au sens du PIG)

1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures

1 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 1 PENA de 60m<sup>3</sup> si < 50 emplacements  
ou  
1 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 1 PENA de 120m<sup>3</sup> si compris entre 50 et 200 emplacements  
ou  
2 PI de 60m<sup>3</sup>/h ou 2 PENA de 120m<sup>3</sup> si > 200 emplacements

1 PI ou 1 PENA à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné de l'entrée principale

1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures

1 PI de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m<sup>3</sup>

1 PI compris entre 30 et 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m<sup>3</sup>

1 PI de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 60m<sup>3</sup>

1 PI compris entre 30 et 60m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m<sup>3</sup>

1 PI de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures

Ce type de zone peut nécessiter des aménagements complémentaires (OLD, desserte, interface, PEI, ...) édictés par d'autres réglementations (notamment PLU)

Risque COURANT Important

- IGH

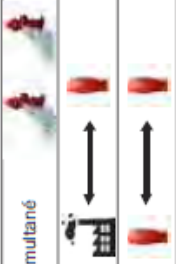



- Bâtiment d'une surface totale de plancher > 4000 m<sup>2</sup>

Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- surface maximum des cellules 4000 m<sup>2</sup> (7000m<sup>2</sup> si EAE) sauf dispositions spécifiques ERP
- murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade
- Ces murs d'héberge PF 1 h ou RE 60 minutes devront dépasser d'au moins 1 m de la couverture
- les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique

- Parc de stationnement couvert d'une capacité >250 véhicules

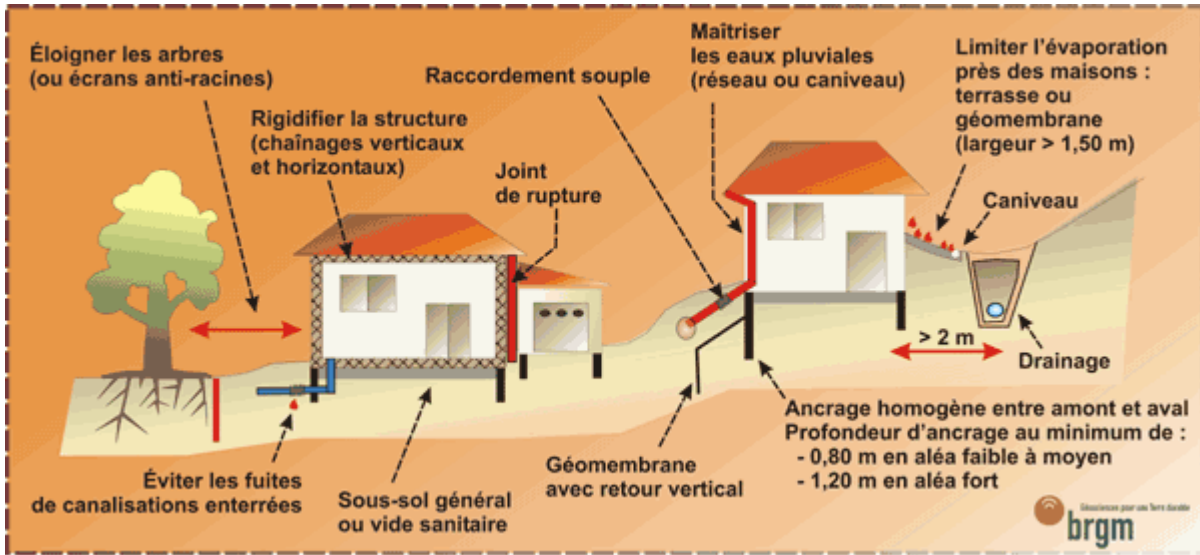
- ZAC, ZI, ZAE, etc. :

	zone de moins de 3 ha :	zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :
	120m <sup>3</sup> /h (2 PI de 100mm en simultané)	180m <sup>3</sup> /h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m <sup>3</sup> /h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)
	100m au maximum		
	200m au maximum		
	2 PI de 150mm au minimum dans la zone		
	1 PI de 150mm tous les 500m		
	Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum		
	Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m <sup>3</sup> )		

Risque PARTICULIER

# DISPOSITIONS POUR LES SOLS ARGILEUX

Schéma de synthèse des dispositions préventive pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement.



# LEXIQUE

## -----A-----

### **ABRIS DE JARDIN**

Construction annexe démontable de maximum 5m<sup>2</sup> sans dalle, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager.

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

### **AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL**

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

### **ALIGNEMENT**

Alignement : limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie) entre le domaine public et le domaine privé.

### **ANNEXES**

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

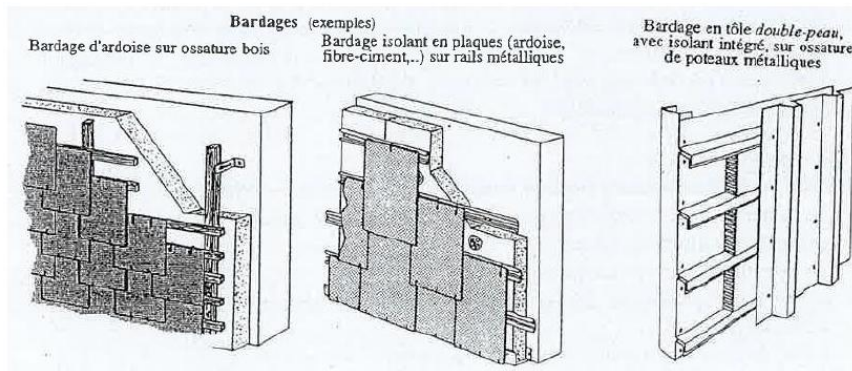
## -----B-----

### **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **BARDAGE**

Revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier laqué ou d'aluminium.



## -----C-----

### CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### CLÔTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

### CONSTRUCTION

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

### CONSTRUCTION OU BATIMENT EXISTANT(E)

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

## -----D-----

### DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions :

Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, ainsi que pour les personnes handicapées sont à considérer comme de l'habitation.

Hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble

relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).

Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement... (Cf. article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme), en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Les locaux des professions libérales sont considérés comme des bureaux. Toutefois, des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des bureaux et des commerces. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale. Ainsi, les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ». Relèvent notamment de la catégorie « commerce » les cafés et restaurants.

Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits (par une personne ou une famille), vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Industrie : cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerce et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous sol.
- les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif, d'intérêt général tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonie de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, de conférence, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares, services défense et sécurité, services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux... Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

Exploitation agricole ou forestière : l'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon le type de culture.

## DEPOTS ET DECHARGE

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

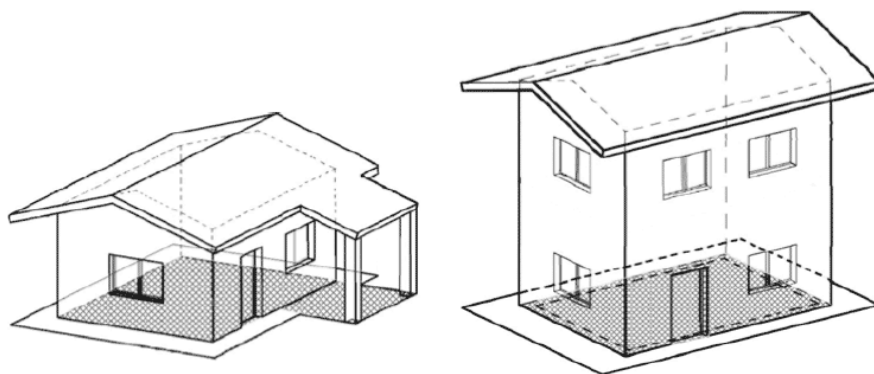
## -----E-----

### **EMPLACEMENTS RESERVES**

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts (R.123-11-d) du Code de l'Urbanisme).

### **EMPRISE AU SOL**

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



### **EMPRISES PUBLIQUES**

Constitue une emprise publique tout espace existant ou à créer, occupé par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation des piétons, deux roues ou automobiles. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

### **EXTENSION**

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

## -----F-----

### **FAÇADE**

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

### **FAITAGE**

Le faitage est le point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

## -----G-----

## GENOISE

Fermeture d'avant-toit ou corniche formée d'un ou plusieurs rangs de tuiles-canal posées en encorbellement pour permettre la ventilation sous toiture.

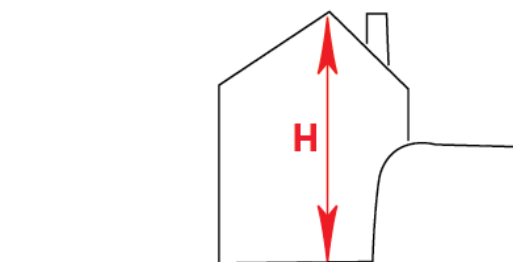


## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Exceptions : Dans le cas de terrain en pente, la hauteur se mesure du point le plus haut sur laquelle la construction est implanté jusqu'au faîtage.

Dans le cas d'une modification du terrain naturel avec des remblais, la hauteur se mesure à partir du terrain naturel avant travaux. En cas de modification du terrain naturel avec déblais, la hauteur se mesure à partir du point bas après travaux.



## INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (soumise à déclaration ou à autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

## IMPASSE

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



## LIMITES SEPARATIVES

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



## MUR DE SOUTÈNEMENT

Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsqu'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

## -----O-----

### **OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

Opération de construction ou d'aménagement d'une certaine importance, permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'une ou plusieurs constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

## -----P-----

### **PLEINE TERRE**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

## -----R-----

### **RETRAIT**

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

## -----S-----

### **STATIONNEMENT**

L'article 12 de certaines zones du présent règlement établit les obligations à respecter en matière de stationnement :

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- pour le stationnement des véhicules des habitants, du personnel, des visiteurs et des usagers.
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Un nombre minimal de places de stationnement à créer est éventuellement établi, selon les catégories de constructions autorisées dans chaque zone. Si l'application des dispositions de l'article 12 de la zone correspondante ne conduit pas pour la quantité des places de stationnement à un nombre entier, il sera systématiquement retenu le nombre immédiatement supérieur.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement doit être adaptée à la vocation des constructions et installations auxquelles la place est liée et conforme à la réglementation en vigueur :

- pour une place de stationnement pour un véhicule léger : 25 m<sup>2</sup> minimum y compris les accès et dégagements

- pour une place de stationnement accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) : 3,5 x 5 m minimum
- pour une place de stationnement pour un véhicule de transport industriel : 40 m<sup>2</sup> minimum y compris les accès.

Les places de stationnement à créer doivent être aménagées sur le terrain même.

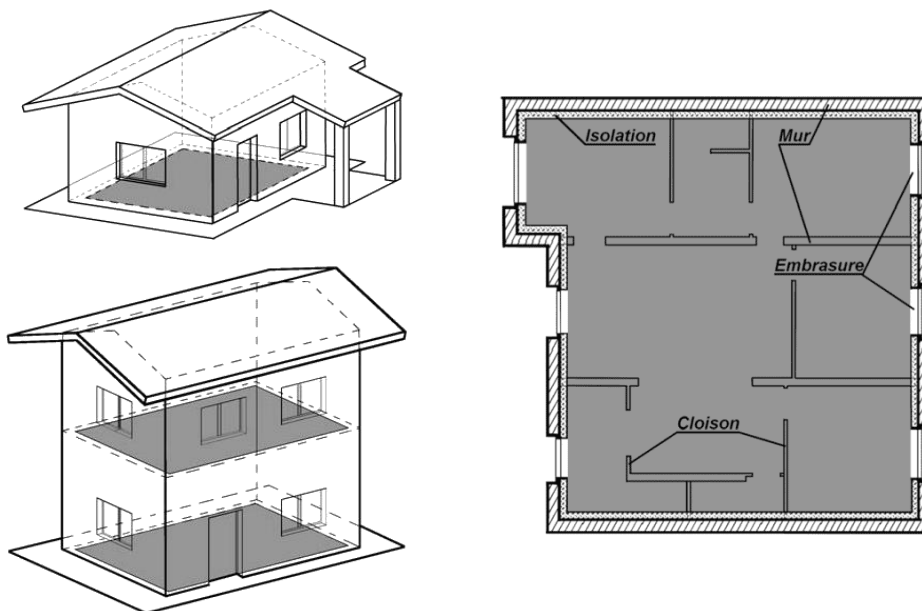
### SOL NATUREL / TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant, avant d'éventuels affouillements (déblais) ou exhaussement de sol (remblais), quelque soit la date de ceux-ci.

### SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, sous une hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat (Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011) 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.



### UNITE FONCIERE

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.



### VOIE

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine... Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Voies privées : la voie privée est une voie dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées.

Voies publiques : elle comprend :

- la voirie nationale,
- la voirie départementale,
- la voirie communale
- auxquelles s'ajoutent les chemins ruraux reconnus (appartenant au domaine privé de la commune – L.161-1 du Code Rural)

Voies ouvertes à la circulation publique : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) destinées à permettre une libre circulation des personnes et des véhicules.

Les dispositions des articles 3 (accès et voirie) et 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) du présent règlement s'appliquent aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

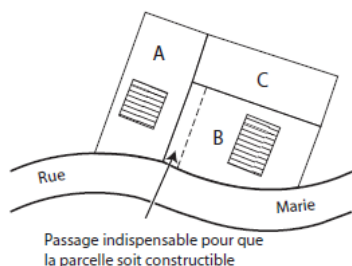
# SCHEMAS EXPLICATIFS

Les schémas suivants n'ont pas de portée réglementaire dans le présent règlement. Ils permettent d'expliquer comment appliquer les différentes règles au sein de chacun des articles.

## ARTICLE 3

- Il assure le désenclavement des parcelles et la bonne circulation

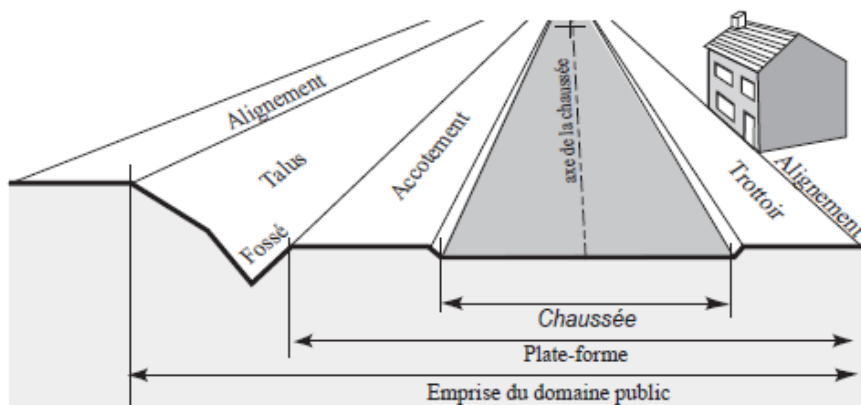
### ACCÈS



- Les parcelles A et B ont un accès direct sur la voie. Le propriétaire de la parcelle C qui est enclavée doit obtenir un passage sur fond voisin (application de l'article 682 du Code Civil)

## ARTICLE 6

### LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



- "L'alignement" correspond à la limite du domaine public.

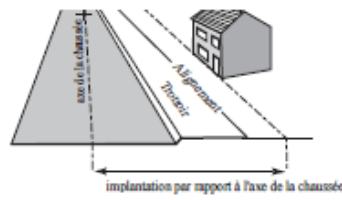
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

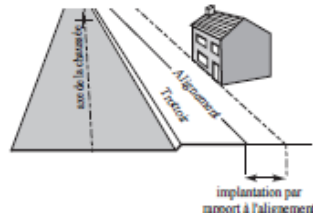
"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

**MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION**

- Par rapport à l'axe de la chaussée



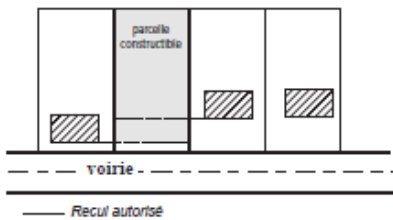
- Par rapport à l'alignement



**ARTICLE 6**

Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises (canaux, voies ferrées, cours d'eau)

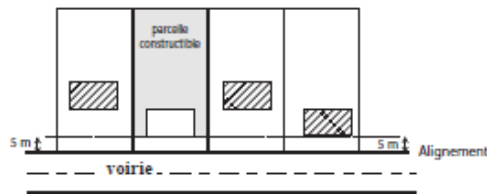
**IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN RECUIL IDENTIQUE À L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES**



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines



Implantation à l'alignement



Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement

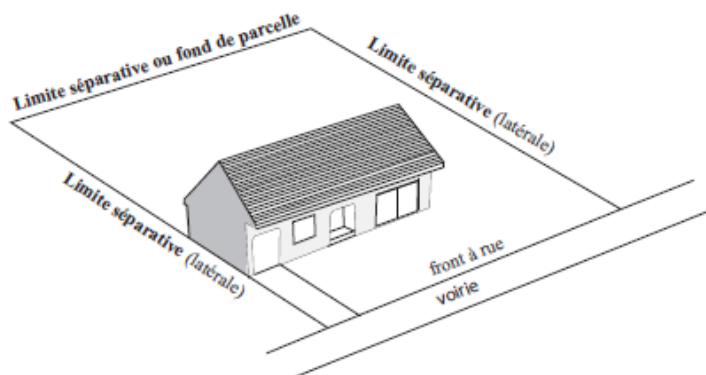
## ARTICLE 7

Il définit les modalités d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives

Cet article du règlement est important. il permet :

- de maîtriser le type d'urbanisation (habitat continu ou discontinu)
- de respecter certaines normes d'hygiène (ensoleillement, clarté, dégagement)
- de prévenir certains conflits entre propriétaires

### DEFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



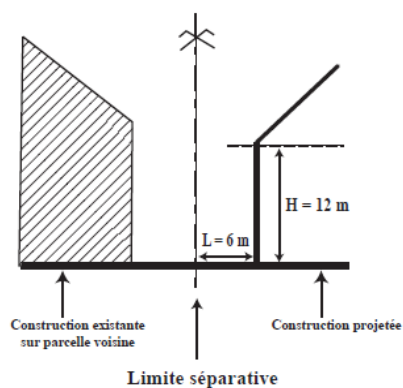
## ARTICLE 7

### RÈGLES D'ÉLOIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En rendant la hauteur d'une construction tributaire de sa distance d'éloignement des limites séparatives, ces règles préservent la clarté et l'ensoleillement des constructions situées sur les parcelles voisines

$L$  = distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative  
 $H$  = différence d'altitude entre ces deux points

$$L = \frac{H}{2}$$

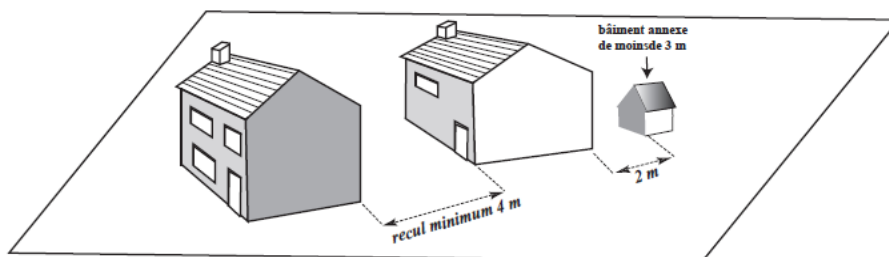


- Dans ce cas là, la marge d'isolement est égale à 6 mètres

- Dans tous les cas  $L$  ne peut être inférieure à 4 m

## ARTICLE 8

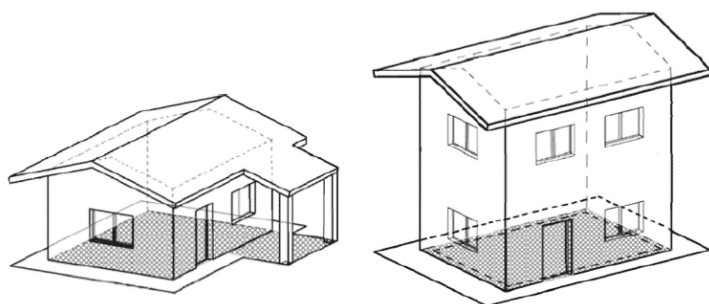
Il fixe les règles d'éloignement entre deux constructions édifiées sur une même parcelle  
Le but est d'assurer un entretien facile des marges d'isolement, le passage du matériel de lutte contre l'incendie et une clarté minimale à chaque bâtiment



## ARTICLE 9

Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



Avec un coefficient d'emprise au sol de 50%, la surface construite au sol ne pourra pas dépasser 500m<sup>2</sup> pour un terrain de 1000m<sup>2</sup>.

Le coefficient d'emprise au sol n'influe pas sur la hauteur du bâtiment.

## ARTICLE 10

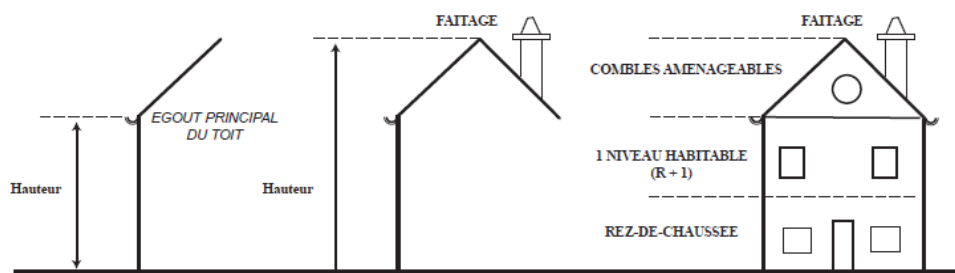
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant la notion de :

- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique

### HAUTEUR ABSOLUE

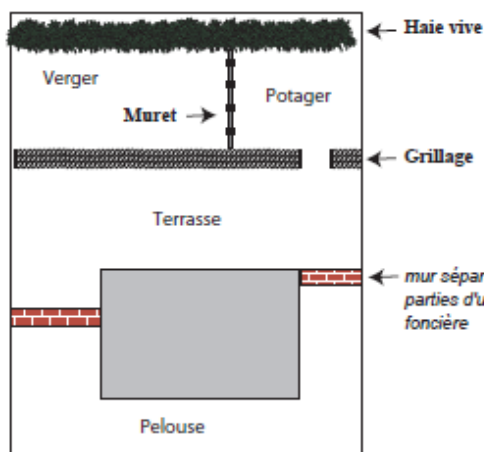
Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faîtage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



## ARTICLE 11

### LES CLÔTURES

"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)



Ouvrage ne constituant pas une clôture

- La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation -espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

### DÉCLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration *idem* pour les clôtures de chantier

Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.