



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

COMMUNE DE SAINT-SATURNIN-LES-AVIGNON

Plan Local d'Urbanisme

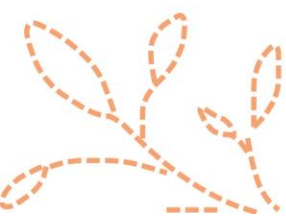
4. REGLEMENT

DOSSIER D'APPROBATION

Elaboration du PLU prescrite le : 27 mai 2014

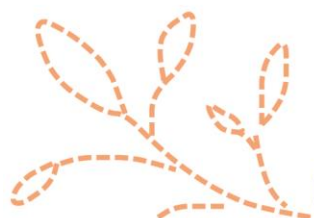
PLU arrêté le : 06 juillet 2016

PLU approuvé le : 09 mars 2017



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	39
CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER.....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	58
CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	61
CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	69
CHAPITRE 6 :	75
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L 151-41 4° DU CODE DE L'URBANISME)	75
CHAPITRE 7 :	77
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (ARTICLES L 151-19 ET L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)	77
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES	81
RISQUE INONDATION	81
RISQUE FEUX DE FORÊT	82
RISQUE SISMIQUE.....	83
RISQUE LIÉ AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	83
SERVITUDES RELATIVES AUX CANALISATIONS DE GAZ ET D'HYDROCARBURES.....	83
ISOLEMENT ACOUSTIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES	84
CHAPITRE 9 :	86
LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES.....	86



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

Avertissement :

La commune de Saint-Saturnin-les-Avignon a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération en date du 27 mai 2014.

Le projet de PLU de la commune a donc été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le **décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme** emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Il modernise également le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants, les nouveaux outils pouvant être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1^{er} janvier 2016.

Ainsi la commune de Saint-Saturnin-les-Avignon fait le choix de maintenir son projet de PLU dans les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, afin de préserver la cohérence d'idées et de règles ayant présidé à l'élaboration de ce projet. **Le présent règlement fait donc références aux articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015.**

Les références aux articles législatifs se rapportent, quant à elles, aux articles recodifiés en vigueur au 1^{er} janvier 2016, conformément à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Saint-Saturnin-lès-Avignon.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

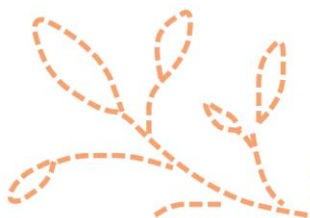
Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles (ou non équipées).

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Chapitre 2 : UA, UB, UD, UE, UT.
2. Les zones à urbaniser non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du Chapitre 3 sont : 1AUh, 2AU
3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du Chapitre 4 sont : A
4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du Chapitre 5 sont : N

Ces zones comprennent, le cas échéant, des emplacements réservés dont la liste est annexée au plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



ARTICLE 4 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que 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 plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS SINISTRES

Conformément à l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du présent règlement de PLU (hormis les dispositions concernant l'aléa d'inondation fort), dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 – CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 – STATIONNEMENT DES CARAVANES

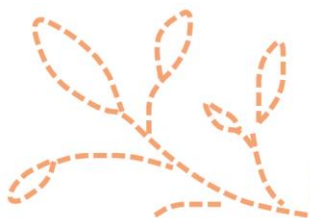
Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 9 – INFRASTRUCTURES DE TELEPHONIE MOBILE

Les mâts de télécommunication (antennes de radio téléphonie mobile) ne peuvent s'implanter que sur les emplacements existants : Stade René Laffont, colline de la Graille.



CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre ancien de la commune.

C'est une zone urbaine dense, dont le cadre architectural le plus souvent en ordre continu le long des voies est à préserver.

La zone est à la fois composée d'habitat et d'activités commerciales ou artisanales de proximité.

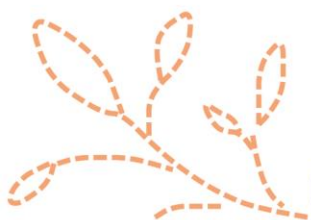
La zone UA constitue un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme. Elle fait également l'objet de Servitudes de Mixité Sociale établies en application de l'article L 151-41-4° du Code de l'urbanisme.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ou à l'activité commerciales autres que celles visées à l'article UA2 ;
- en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux à usage de commerce est interdit le long du Boulevard de la Libération (entre la route du Puy et l'avenue de la Gare), de la place des cafés, de la rue des Pénitents, de la place du 18 juin 1940 (conformément aux linéaires identifiés aux documents graphiques) ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sols non justifiés par l'implantation d'une construction autorisée en UA2



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

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement d'un local à usage commercial ou artisanal, à condition que la surface de plancher dédié à l'activité soit inférieure à 200 m².
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
 - qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2. Prise en compte des servitudes de mixité sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la zone, pour chaque opération immobilière de plus de 250 m² de surface de plancher, au moins 50% de cette surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

De plus, toute parcelle indiquée sur le plan de zonage comme Servitude de Mixité Sociale, au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'urbanisme, doit respecter les dispositions spécifiques énoncées dans le présent règlement au Chapitre 6.

3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 8

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

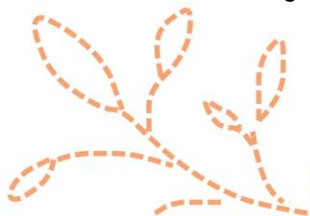
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures etc....).

Dans tous les cas, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au trafic de la voie publique et à la circulation engendrée par l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la



circulation publique et permettre d'assurer les angles de visibilité nécessaire à la sécurité routière, celle des cycles et des piétons.

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

c) Piscines :

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, ainsi que dans les canaux et cours d'eau.

Dés lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par les articles D. 1332-1 à D. 1332-13 (normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées) du Code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de natation effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et de la sur verse des pédiluves peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers l'égout.

A défaut, ces eaux seront également infiltrées sur la parcelle sous condition de neutralisation.

3. Sécurité Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles de l'annexe 9 du Règlement Opérationnel (RO) du SDIS de Vaucluse validé par le Préfet le 20 janvier 2016.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Toutefois la construction en retrait peut être autorisée lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement

Cette dernière disposition ne s'applique pas :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture ;



- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- lorsqu'il s'agit d'aménagement dans les volumes des constructions existantes.

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres des emprises de la S.N.C.F., sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m du bord extérieur des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique ou privée.

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

1. En bordure de voie :

En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement existant ou de fait.

2. Au-delà d'une profondeur de 15 m :

Au-delà de cette profondeur de 15 m, les constructions peuvent s'implanter soit :

- sur les limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 6 m au faîtage ;
- à une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

Des adaptations peuvent être envisagées dans l'application de l'alinéa précédent lorsqu'il s'agit d'une reconstruction. Dans ce cas, la hauteur peut être supérieure sans toutefois excéder celle des constructions initiales.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsque la fonction du bâtiment l'exige
- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes

4. Piscines :

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation, avec un minimum de 2 mètres.

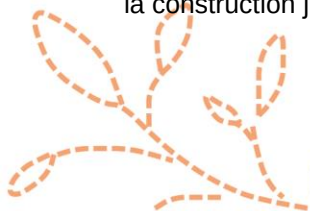
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

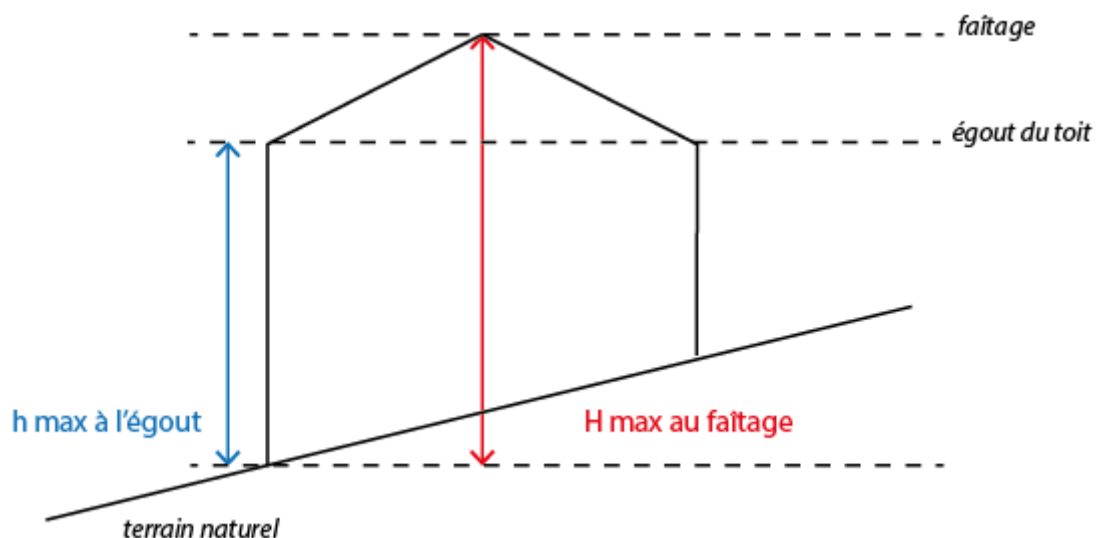
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à compter du terrain naturel, du point le plus bas de la construction jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'au faîtage.



10.2 Hauteur maximum



La hauteur des bâtiments implantés à l'alignement des voies doit être égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants dans le même alignement.

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

1 - Adaptation au terrain :

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie du terrain naturel avant travaux, considérant qu'il est nécessaire de limiter les terrassements et déblais importants. Les terrassements et remblais supérieurs à 2 m ne sont pas admis.

2 - Aspect des constructions :

a) Volumétrie et aspect général :

De manière générale, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

La conception des constructions doit être compatible avec le respect des perspectives urbaines, du paysage et de l'environnement.

Tout pastiche d'architecture extra-régionale est interdit.

Des matériaux innovants peuvent être utilisés, sous réserve de projet de conception architecturale de qualité.

b) Façades :

Les enduits de façade devront être réalisés avec une finition grattée, talochée ou lissée, leur couleur devra être ton sable de pays ; les enduits de couleur vive sont à proscrire.

c) Toitures :

Les toitures devront être réalisées avec des pentes comprises entre 25 et 35%.

Les couvertures en tuile seront réalisées avec des tuiles rondes de teinte paille ou vieillie.

D'autres conceptions de toiture sont autorisées sous réserve de qualité architecturale et d'intégration dans l'environnement de la construction. Ainsi sont autorisées les toitures terrasses et les toitures végétalisées, sous réserve d'une intégration architecturale harmonieuse.

3 - Clôtures :

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

Les clôtures seront composées :

- soit avec des grilles de dessin simple ou des grillages à mailles soudées posés sur supports métalliques et doublés d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 80cm surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A l'intersection des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture devra être limitée à 0.60 mètres en mur plein et ne pas comporter d'obstacle visuel au dessus de 0.60 mètre.

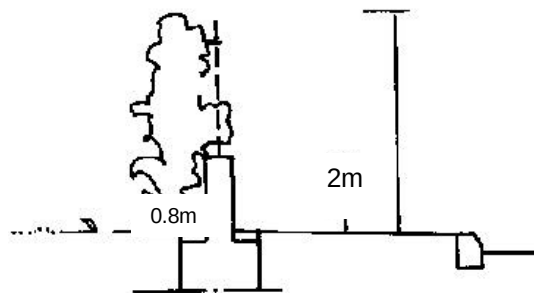
Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierres de pays appareillées à l'ancienne, les murs pleins ou les murs-bahuts seront obligatoirement enduits sur l'intégralité de leurs surfaces. Ils auront une finition 'gratté' ou 'frotassé' fin et devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété (emploi des mêmes matériaux).

Les clôtures sur murs-bahuts devront être réalisées avec des grilles en ferronnerie de dessin simple ou des grillages métalliques. Elles seront doublées d'une haie vive.

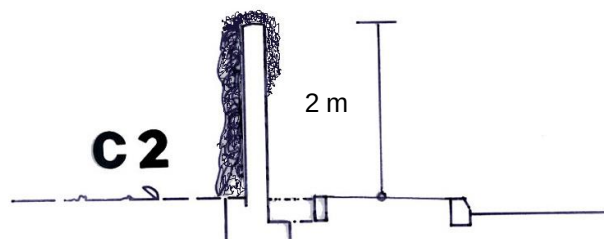
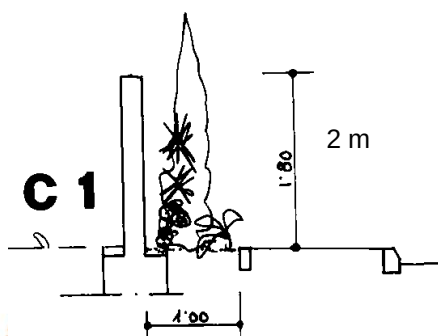
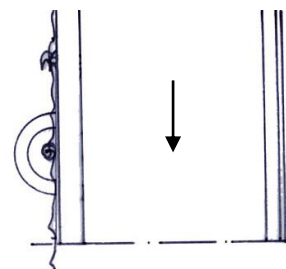
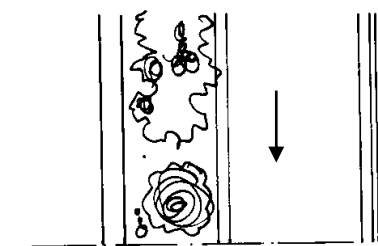
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Exemples de clôtures sur murs-bahuts :



Exemples de clôtures en mur plein :



4 - Murs de soutènement :

Leur hauteur est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations sont admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public. Ils doivent être réalisés avec des maçonneries identiques aux constructions, obligatoirement enduites.

5- Autres dispositifs techniques :

a) Panneaux solaires :

Les panneaux solaires sont autorisés à conditions d'être architecturalement intégrés, que ce soit en toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), en façades avec une implantation participant à l'ordonnancement ou sur des supports de type pergola, brise soleil.

b) Climatisations :

Afin de limiter l'impact visuel des climatisations, elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques (intégration dans la façade ou dans la toiture, dissimulation derrière un dispositif architectural...).

c) Stockage des déchets urbains :

Afin de limiter l'encombrement de l'espace public par les conteneurs d'ordures ménagères et leur impact négatif, ceux-ci devront être entreposés dans des locaux prévus à cet effet, facilement accessibles depuis l'espace public et intégrés à la construction ou à la clôture.

d) Antennes paraboliques :

Afin de limiter l'impact visuel des antennes paraboliques, elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques (interdiction en façade sur rue, intégration sur la toiture).

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

Non règlementé

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

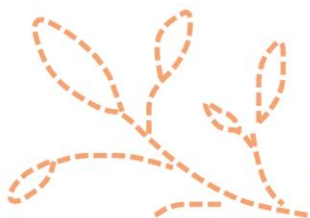
ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

DISPOSITIONS DIVERSES

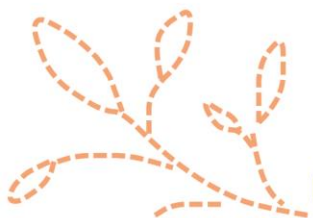
ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'ensemble des constructions, travaux, installations et aménagements devront respecter les normes et réglementations en vigueur en matière de performance énergétique et de respect de l'environnement.



ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'ensemble des constructions, travaux, installations et aménagements devront prévoir des possibilités de raccord aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la première couronne d'urbanisation. Il s'agit des premiers secteurs d'extensions autour du noyau ancien (UA), situés le long de ruelles pénétrant vers le centre, ou jouxtant les deux axes principaux du village (ex RD6 et ex RD28).

Le secteur UB, à vocation principale d'habitat, a une certaine densité de bâti.

La typologie urbaine est variée, que ce soit dans les traces de développement urbain du 19^{ième} en ordre continu ou semi-continu, dans l'habitat individuel et collectif des années 70, dans les opérations d'habitat individuel groupé ou semi-groupé des années 1980 ou dans les développements urbains plus récents sous forme de petits collectifs.

Quelques emprises d'activités industrielles et artisanales subsistent dans la zone.

Il convient d'y favoriser une certaine densification des espaces encore disponibles.

La zone UB constitue un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme. Elle fait également l'objet de Servitudes de Mixité Sociale établies en application de l'article L 151-41-4° du Code de l'urbanisme.

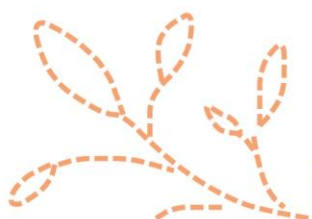
La zone UB est en partie concernée par un risque d'inondation. Les parcelles concernées sont identifiées au plan de zonage.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sols non justifiés par l'implantation d'une construction autorisée en UB2
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ou à l'activité commerciales autres que celles visées à l'article UB2 ;
- en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux à usage de commerce le long de l'Avenue de la Rétanque et du Boulevard de La Libération, entre la route du Puy et l'Avenue de la Gare (conformément aux linéaires identifiés aux documents graphiques) ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.



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

1. Occupation et utilisation du sol admises sous condition :

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- la construction ou l'aménagement d'un local à usage commercial ou artisanal, à condition que la surface de plancher dédié à l'activité soit inférieure à 500 m² ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
 - qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2. Prise en compte des servitudes de mixité sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la zone, pour chaque opération immobilière de plus de 250 m² de surface de plancher, au moins 50% de cette surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

De plus, toute parcelle indiquée sur le plan de zonage comme Servitude de Mixité Sociale, au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'urbanisme, doit respecter les dispositions spécifiques énoncées dans le présent règlement au Chapitre 6.

3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 8

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures etc....).

Dans tous les cas, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au trafic de la voie publique et à la circulation engendrée par l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre d'assurer les angles de visibilité nécessaire à la sécurité routière, celle des cycles et des piétons.

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

2. Voirie

La création de voies ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- les voies privées desservant plus de 5 logements doivent avoir les caractéristiques minima suivantes :
 - o largeur de la chaussée : 5 m
- les voies privées desservant 5 logements et moins doivent avoir les caractéristiques minima suivantes :
 - o largeur de la chaussée : 4,5 m
- Les voies en impasse de plus de 60 m doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate forme d'évolution.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la mesure où il n'y a pas création de logement et pas de changement de destination.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

b) Eaux pluviales :

Du point de vue qualitatif :

La qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire. Les aires de stationnement seront munies des dispositifs réglementaires.

Du point de vue quantitatif :

Les eaux de pluies doivent être convenablement recueillies, stockées et canalisées sur le terrain du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir avant rejet.

En matière de rejet, l'application de la loi sur l'eau, distingue deux cas :

- SI LA SURFACE TOTALE DES HECTARES COLLECTES PAR LE RESEAU PLUVIAL LIE AU PROJET EST SUPÉRIEURE À 1 HECTARE :

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent (prescriptions jointes en annexe) et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT).

En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

- SI LA SURFACE TOTALE DES HECTARES COLLECTES PAR LE RESEAU PLUVIAL LIE AU PROJET EST INFÉRIEURE À 1 HECTARE

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.



Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

Les dispositifs de type noues paysagères, tranchées drainantes, puits d'infiltration, bassins à sec, chaussée à structure réservoir... seront privilégiés.

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Tous les aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

c) Piscines :

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, ainsi que dans les canaux et cours d'eau.

Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par les articles D. 1332-1 à D. 1332-13 (normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées) du Code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de natation effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et de la sur verse des pédiluves peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers l'égout.

A défaut, ces eaux seront également infiltrées sur la parcelle sous condition de neutralisation.

3. Sécurité Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles de l'annexe 9 du Règlement Opérationnel (RO) du SDIS de Vaucluse validé par le Préfet le 20 janvier 2016.

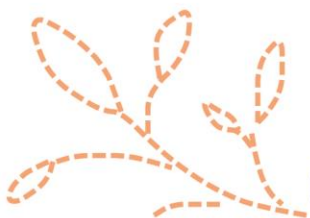
ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Si les constructions mitoyennes 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.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- lorsqu'il s'agit d'aménagement dans les volumes des constructions existantes.

Les constructions édifiées le long du boulevard de La Libération et de l'Avenue de la Retanque devront :

- respecter un recul minimum de 10 mètres de l'axe côté nord de cette voie ;
- s'implanter à l'alignement côté sud de cette voie.

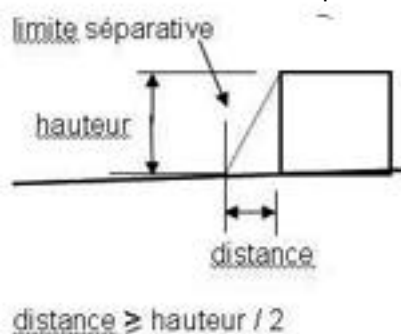
Annexes de constructions existantes :

- L'extension et la création d'annexe des constructions existantes doivent être implantées en continuité de la construction principale ou à au moins 2 mètres de l'alignement de la voie.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m du bord extérieur des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique ou privée.

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

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre le terrain naturel et le bâtiment, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$, minimum 3 m).



Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'aménagement dans les volumes des constructions existantes.

En cas de division parcellaire en vue de bâtir, il n'est pas fixé de retrait par rapport à la nouvelle limite séparative créée.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation, avec un minimum de 2 mètres.

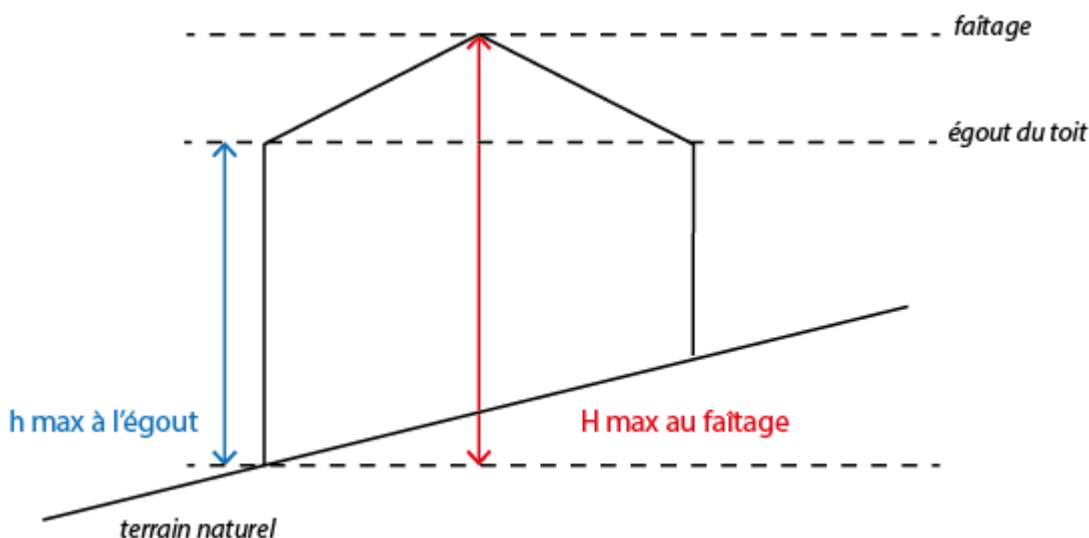
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à compter du terrain naturel, du point le plus bas de la construction jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'au faîtage.



10.2 Hauteur maximum

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9.5 mètres à l'égout du toit.

Hauteur des annexes :

Pour les annexes, la hauteur des constructions est limitée à 3,80 m au faîtage et à 3 m à l'accrotère pour les toitures-terrasses.

Hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 13 mètres au faîtage.

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

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie du terrain naturel avant travaux, considérant qu'il est nécessaire de limiter les terrassements et déblais importants. Les terrassements et remblais supérieurs à 2 m ne sont pas admis.

Dans le secteur UBi : Les remblais sont interdits.

2 - Aspect des constructions

a) Volumétrie et aspect général :

De manière générale, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

La conception des constructions doit être compatible avec le respect des perspectives urbaines, du paysage et de l'environnement.

Tout pastiche d'architecture extra-régionale est interdit.

Des matériaux innovants peuvent être utilisés, sous réserve de projet de conception architecturale de qualité.

b) Façades :

Les enduits de façade devront être réalisés avec une finition grattée, talochée ou lissée, leur couleur devra être ton sable de pays ; les enduits de couleur blanche et vive sont à proscrire.

c) Toitures :

Les toitures devront être réalisées avec des pentes comprises entre 25 et 35%.

Les couvertures en tuile seront réalisées avec des tuiles rondes de teinte paille ou vieillie.

D'autres conceptions de toiture sont autorisées sous réserve de qualité architecturale et d'intégration dans l'environnement de la construction. Ainsi sont autorisées les toitures terrasses et les toitures végétalisées, sous réserve d'une intégration architecturale harmonieuse.

3 - Clôtures :

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A l'intersection des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture devra être limitée à 0.60 mètres en mur plein et ne pas comporter d'obstacle visuel au dessus de 0.60 mètre.

Les clôtures seront composées :

- soit avec des grilles de dessin simple ou des grillages à mailles soudées posés sur supports métalliques et doublés d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 80cm surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage.

Pour les clôtures édifiées en limite d'une zone agricole A, celles-ci devront obligatoirement être doublées d'une haie tampon d'une largeur et d'une hauteur de 2m constituée de végétaux à feuillages persistants.

Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierres de pays appareillées à l'ancienne, les murs pleins ou les murs-bahuts seront obligatoirement enduits sur l'intégralité de leur surface. Ils auront une finition 'gratté' ou 'frotassé' fin et devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété (emploi des mêmes matériaux).

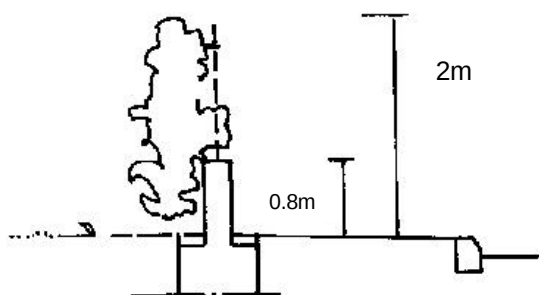
Les clôtures sur murs-bahuts devront être réalisées avec des grilles en ferronnerie de dessin simple ou des grillages métalliques. Elles seront doublées d'une haie vive.

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

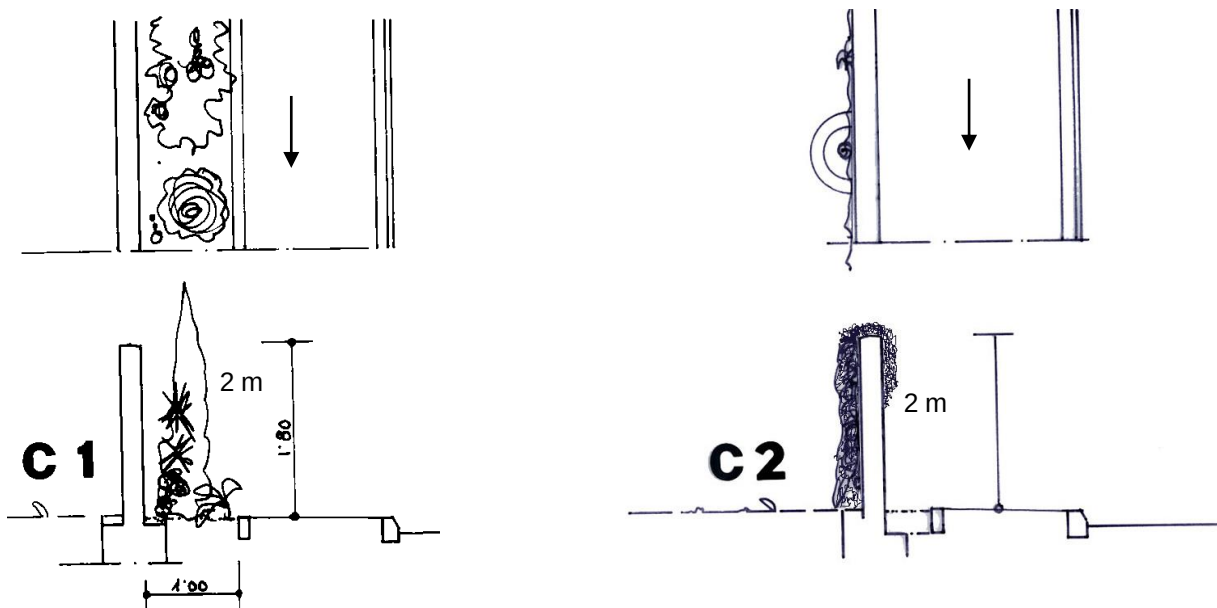
Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Exemples de clôtures sur murs-bahuts :



Exemples de clôtures en mur plein :



4 - murs de soutènement

Leur hauteur est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations sont admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public. Ils doivent être réalisés avec des maçonneries identiques aux constructions, obligatoirement enduites.

5- Autres dispositifs techniques :

a) Panneaux solaires :

Les panneaux solaires sont autorisés à conditions d'être architecturalement intégrés, que ce soit en toiture (pose encadrée ou en superposition estompée), en façades avec une implantation participant à l'ordonnancement ou sur des supports de type pergola, brise soleil.

b) Climatisations :

Afin de limiter l'impact visuel des climatisations, elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques (intégration dans la façade ou dans la toiture, dissimulation derrière un dispositif architectural...).

c) Stockage des déchets urbains :

Afin de limiter l'encombrement de l'espace public par les conteneurs d'ordures ménagères et leur impact négatif, ceux-ci devront être entreposés dans des locaux prévus à cet effet, facilement accessibles depuis l'espace public et intégrés à la construction ou à la clôture.

d) Antennes paraboliques :

Afin de limiter l'impact visuel des antennes paraboliques, elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques (interdiction en façade sur rue, intégration sur la toiture).

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

• **Stationnement des véhicules automobiles**

Les espaces de stationnement des véhicules motorisés et des vélos doivent correspondre aux besoins des constructions et installations, et être positionnés en dehors des voies publiques ou privées.

Les superficies à prendre en compte sont :

- 12,5 m² pour le stationnement d'un véhicule (hors accès)

Besoins minimaux à prendre en compte :

1- Logement :

a) Véhicules :

. 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;

. Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m², 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher devra être prévue.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.

2- Commerce, artisanat :

a) Véhicules :

Artisanat, commerce de plus de 200 m² et moins de 500 m² de surface de plancher ou de vente :
. 1 place pour 40 m² de surface de plancher ou de surface de vente.

3- Bureaux :

a) Véhicules :

. 1 place pour 60 m² de surface de plancher

4- Hôtel et restaurant :

a) Véhicules :

. 1 place par chambre ou par quatre couverts
(il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants).

6- constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif :

a) Véhicules :

. 1 place pour 10 personnes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées après justification, compte tenu de la nature de l'établissement, de ses taux et rythmes de fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ou de la polyvalence d'utilisation des aires de stationnements.

• Stationnement des vélos

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.



	Norme imposée
1. Habitat et hébergement hôtelier	3% de la surface de plancher affectée à l'habitation, pour toute opération immobilière de plus de 250 m ² de surface de plancher,
2. Commerces, artisanat, bureaux, constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif	2% de la surface de plancher pour toute autre construction autorisée dans la zone

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.

13.1. Espaces verts

La surface des espaces verts de pleine terre doit être au minimum égale à :
doit être au minimum égale à 20% de la superficie totale du terrain.

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité).

POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

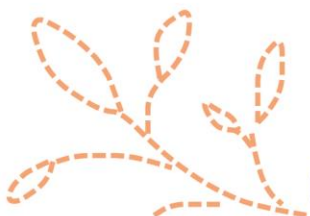
DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'ensemble des constructions, travaux, installations et aménagements devront respecter les normes et réglementations en vigueur en matière de performance énergétique et de respect de l'environnement.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'ensemble des constructions, travaux, installations et aménagements devront prévoir des possibilités de raccord aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux zones d'habitat pavillonnaire périphériques. La fonction de la zone est avant tout résidentielle, mais on y trouve également différentes fonctions associées à l'habitat telles que les commerces et certaines activités.

La zone comprend des sous-secteurs :

- Un sous-secteur UDa de densité moyenne, situé en deuxième couronne du centre ancien ;
- Un sous-secteur UDb de moindre densité, situé en périphérie de la zone urbanisée ;
- Un sous-secteur UDC, quartier Les Cros réservé aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Un sous-secteur UDF, correspondant à la « zone sensible » du souterrain ferroviaire.

Certains secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

La zone UD constitue un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme. Elle fait également l'objet de Servitudes de Mixité Sociale établies en application de l'article L 151-41-4° du Code de l'urbanisme.

La zone UD est en partie concernée par un risque d'inondation. Les parcelles concernées sont identifiées au plan de zonage.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

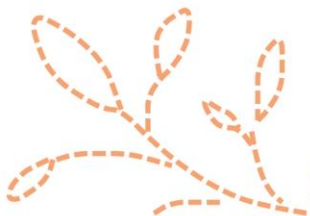
ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat; au commerce et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sols non justifiés par l'implantation d'une construction autorisée en UD2

De plus dans le secteur UDC :

- les constructions destinées à l'habitat autre que celles visées à l'article UD2.



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

1. Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les dispositions de l'OAP sur les secteurs concernés.

2. Dans le secteur UDc:

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Dans le secteur UDF:

Les constructions sont autorisées à condition que les dossiers de demande de permis de construire ou de travaux soient communiqués à la SNCF pour avis.

4. Prise en compte des servitudes de mixité sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la zone, pour chaque opération immobilière de plus de 250 m² de surface de plancher, au moins 50% de cette surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

De plus, toute parcelle indiquée sur le plan de zonage comme Servitude de Mixité Sociale, au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'urbanisme, doit respecter les dispositions spécifiques énoncées dans le présent règlement au Chapitre 6.

5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

6. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 8

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

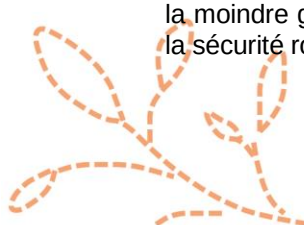
ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures etc....).

Dans tous les cas, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au trafic de la voie publique et à la circulation engendrée par l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre d'assurer les angles de visibilité nécessaire à la sécurité routière, celle des cycles et des piétons.



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

Tout lotissement ou division de propriété doit être organisé de telle sorte qu'il garantisse l'accessibilité de toutes les parcelles et qu'il permette le percement d'un îlot.

2. voirie

La création de voies ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- les voies privées desservant plus de 5 logements doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :
 - largeur de la chaussée : 5 m
- les voies privées desservant 5 logements et moins doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :
 - largeur de la chaussée : 4,5 m
- Les voies en impasse de plus de 60 m doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate forme d'évolution.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la mesure où il n'y a pas création de logement et pas de changement de destination.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

b) Eaux pluviales

Du point de vue qualitatif :

La qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire. Les aires de stationnement seront munies des dispositifs réglementaires.

Du point de vue quantitatif :

Les eaux de pluies doivent être convenablement recueillies, stockées et canalisées sur le terrain du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir avant rejet.

En matière de rejet, l'application de la loi sur l'eau, distingue deux cas :

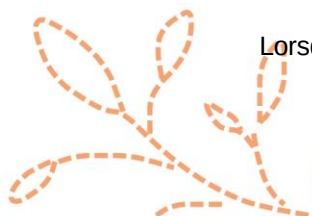
- SI LA SURFACE TOTALE DES HECTARES COLLECTES PAR LE RESEAU PLUVIAL LIE AU PROJET EST SUPÉRIEURE À 1 HECTARE :

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent (prescriptions jointes en annexe) et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT).

En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

- SI LA SURFACE TOTALE DES HECTARES COLLECTES PAR LE RESEAU PLUVIAL LIE AU PROJET EST INFÉRIEURE À 1 HECTARE

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.



A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créée.

En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

Les dispositifs de type noues paysagères, tranchées drainantes, puits d'infiltration, bassins à sec, chaussée à structure réservoir... seront privilégiés.

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Tous les aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

c) Piscines :

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, ainsi que dans les canaux et cours d'eau.

Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par les articles D. 1332-1 à D. 1332-13 (normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées) du Code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de natation effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et de la sur verse des pédiluves peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers l'égout.

A défaut, ces eaux seront également infiltrées sur la parcelle sous condition de neutralisation.

3. Electricité, téléphone, divers câblages :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

4. Sécurité Incendie.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles de l'annexe 9 du Règlement Opérationnel (RO) du SDIS de Vaucluse validé par le Préfet le 20 janvier 2016.

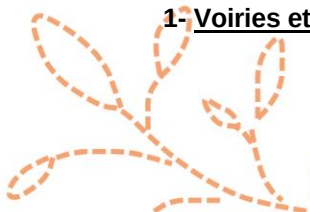
ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

En tout état de cause, l'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent la zone.

1- Voiries et espaces publics



A défaut d'indication contraire portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

2- Voies ferrées :

A défaut d'interdiction figurant au plan, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 7 mètres de la limite légale de la SNCF sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

3- Rivières et canaux :

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres du pied de berge.

4- Piscines:

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m du bord extérieur des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique ou privée.

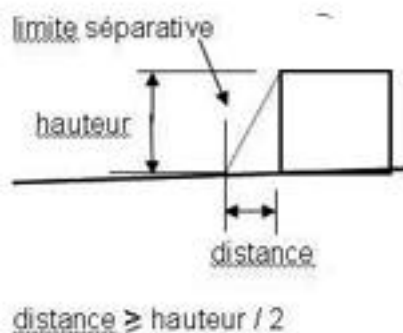
ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En tout état de cause, l'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent la zone.

En secteurs UD_a, UD_c et UD_f : Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait ;

En secteur UD_b : Les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, 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 le terrain naturel et le bâtiment, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$, minimum 3 m).



Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'aménagement dans les volumes de constructions existantes.

En cas de division parcellaire en vue de bâtir, il n'est pas fixé de retrait par rapport à la nouvelle limite séparative créée.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

En bordure de zone boisée les constructions devront observer un recul d'au moins 8 mètres.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

En tout état de cause, l'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent la zone.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation, avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder :

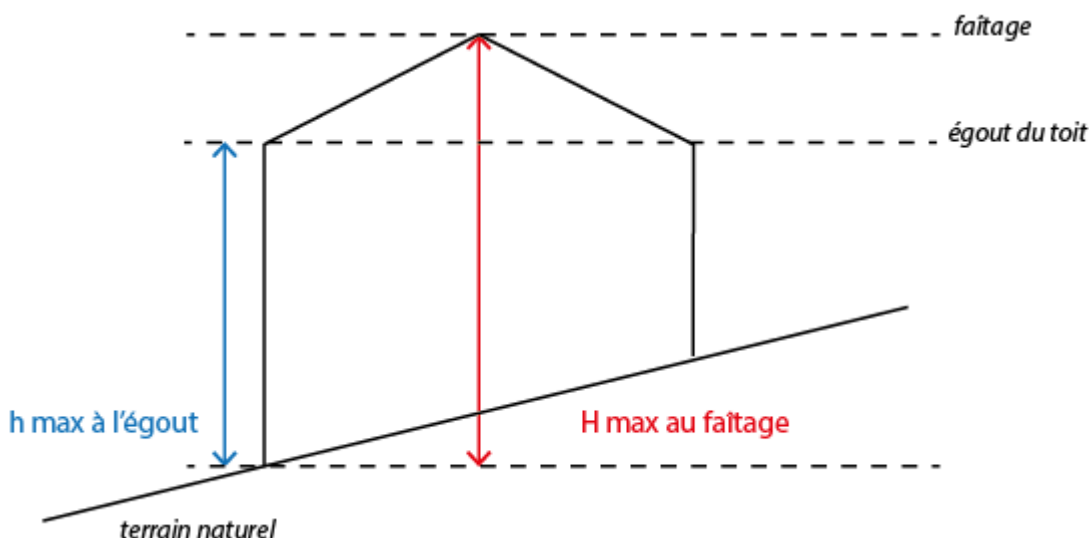
- **En secteur UDa et UDe**: 35% de la superficie du terrain
- **En secteur UDb** : 25% de la superficie du terrain.
- **EN secteur UDe** : 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En tout état de cause, la hauteur des constructions devra être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent la zone.

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à compter du terrain naturel, du point le plus bas de la construction jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'au faîtage.



10.2 Hauteur maximum

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7.5 mètres à l'égout du toit.

Hauteur des annexes :

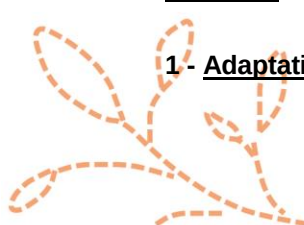
La hauteur absolue des constructions annexes ne peut excéder 3,80 m au faîtage et 3 m à l'accroterre pour les toitures terrasses.

Hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 13 mètres au faîtage.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1 - Adaptation au terrain



Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie du terrain naturel avant travaux, considérant qu'il est nécessaire de limiter les terrassements et déblais importants. Les terrassements et remblais supérieurs à 2 m ne sont pas admis.

2 - Aspect des constructions

a) Volumétrie et aspect général :

De manière générale, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

A conception des constructions doit être compatible avec le respect des perspectives urbaines, du paysage et de l'environnement.

Tout pastiche d'architecture extra-régionale est interdit.

Des matériaux innovants peuvent être utilisés, sous réserve de projet de conception architecturale de qualité.

b) Façades :

Les enduits de façade devront être réalisés avec une finition grattée, talochée ou lissée, leur couleur devra être ton sable de pays ; les enduits de couleur blanche et vive sont à proscrire.

c) Toitures :

Les toitures devront être réalisées avec des pentes comprises entre 25 et 35%.

Les couvertures en tuile seront réalisées avec des tuiles rondes de teinte paille ou vieillie.

D'autres conceptions de toiture sont autorisées sous réserve de qualité architecturale et d'intégration dans l'environnement de la construction. Ainsi sont autorisées sous réserve d'une intégration architecturale harmonieuse : les toitures terrasses, les toitures végétalisées et l'implantation de panneaux solaires en toiture.

3 - Clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A l'intersection des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture devra être limitée à 0.60 mètre en mur plein et ne pas comporter d'obstacle visuel au dessus de 0.60 mètre.

Les clôtures seront composées :

- soit avec des grilles de dessin simple ou des grillages à mailles soudées posés sur supports métalliques et doublés d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 80cm surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage.

Pour les clôtures édifiées en limite d'une zone agricole A, celles-ci devront obligatoirement être doublées d'une haie tampon d'une largeur et d'une hauteur de 2m constituée de végétaux à feuillages persistants.

Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierres de pays appareillées à l'ancienne, les murs pleins ou les murs-bahuts seront obligatoirement enduits sur l'intégralité de leur surface. Ils auront une finition 'gratté' ou 'frotassé' fin et devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété (emploi des mêmes matériaux).

Les clôtures sur murs-bahuts devront être réalisées avec des grilles en ferronnerie de dessin simple ou des grillages métalliques. Elles seront doublées d'une haie vive.

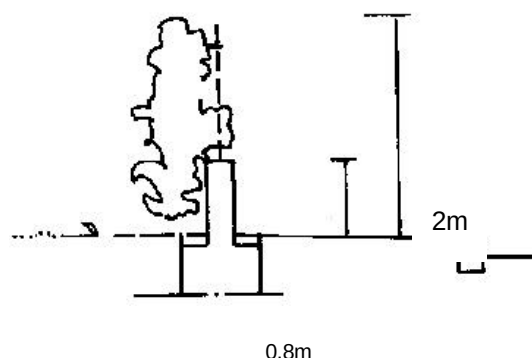
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.



Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Exemples de clôtures sur mur bahut :



4 - murs de soutènement

Leur hauteur est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations sont admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Ils doivent être réalisés avec des maçonneries identiques aux constructions, obligatoirement enduites.

5- Autres dispositifs techniques :

a) Panneaux solaires :

Les panneaux solaires sont autorisés à conditions d'être architecturalement intégrés, que ce soit en toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), en façades avec une implantation participant à l'ordonnancement ou sur des supports de type pergola, brise soleil.

b) Climatisations :

Afin de limiter l'impact visuel des climatisations, elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques (intégration dans la façade ou dans la toiture, dissimulation derrière un dispositif architectural...).

c) Stockage des déchets urbains :

Afin de limiter l'encombrement de l'espace public par les conteneurs d'ordures ménagères et leur impact négatif, ceux-ci devront être entreposés dans des locaux prévus à cet effet, facilement accessibles depuis l'espace public et intégrés à la construction ou à la clôture.

d) Antennes paraboliques :

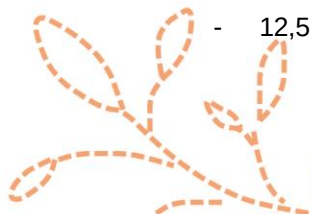
Afin de limiter l'impact visuel des antennes paraboliques, elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques (interdiction en façade sur rue, intégration sur la toiture).

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

Les espaces de stationnement des véhicules motorisés et des vélos doivent correspondre aux besoins des constructions et installations, et être positionnés en dehors des voies publiques ou privées.

Les superficies à prendre en compte sont :

- 12,5 m² pour le stationnement d'un véhicule (hors accès)



Besoins minimaux à prendre en compte :

1- Logement :

a) Véhicules :

. 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;

. Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m², 1 place visiteur pour 200 m² de surface de plancher devra être prévue.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.

2- Bureaux :

a) Véhicules :

. 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

3- Hôtel et restaurant :

a) Véhicules :

. 1 place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants).

4- constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif :

a) Véhicules :

. 1 place pour 10 personnes.

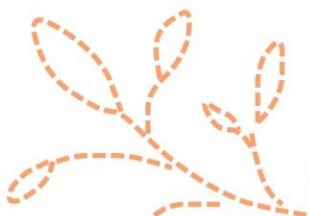
• **Stationnement des vélos**

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
1. Habitat et hébergement hôtelier	3% de la surface de plancher affectée à l'habitation, pour toute opération immobilière de plus de 250 m ² de surface de plancher,
2. Bureaux, constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif	2% de la surface de plancher pour toute autre construction autorisée dans la zone



ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.

13.1. Espaces verts

La surface des espaces verts de pleine terre doit être au minimum égale à :

- **en secteur Uda et Udf** : 40% de la superficie totale du terrain ;
- **en secteur UDb** : 50% de la superficie totale du terrain.
- **en secteur UDe** : 20% de la superficie totale du terrain.

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité).

POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

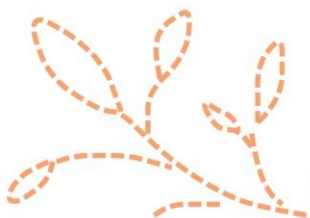
DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UD 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'ensemble des constructions, travaux, installations et aménagements devront respecter les normes et réglementations en vigueur en matière de performance énergétique et de respect de l'environnement.

ARTICLE UD 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'ensemble des constructions, travaux, installations et aménagements devront prévoir des possibilités de raccord aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux zones d'activités économiques .

Elle comprend 2 secteurs :

- le secteur UEa correspondant à la zone d'activités André Durand ;
- le secteur UEb , correspondant à la zone d'activités du chemin des Roseaux.

La zone UE est en partie concernée par un risque d'inondation. Les parcelles concernées sont identifiées au plan de zonage.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sols non justifiés par l'implantation d'une construction autorisée en UE2

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

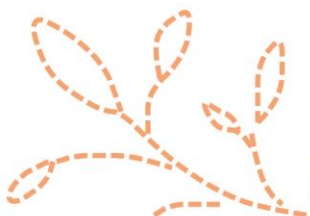
1. Occupation et utilisation du sol admises sous condition :

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les locaux de gardiennage destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, à condition que leur surface n'excède pas 50m² de surface de plancher

2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.



3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 8

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures etc....).

Dans tous les cas, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au trafic de la voie publique et à la circulation engendrée par l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre d'assurer les angles de visibilité nécessaire à la sécurité routière, celle des cycles et des piétons.

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

2. voirie

La création de voies ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur de la chaussée : 6 m
- largeur de la plate forme : 8 m

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

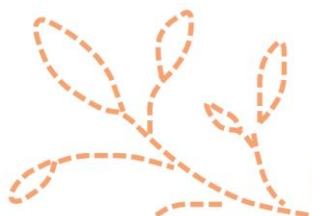
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 - 641 du Code Civil).

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.



Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créée.

En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

Les dispositifs de type noues paysagères, tranchées drainantes, puits d'infiltration, bassins à sec, chaussée à structure réservoir... seront privilégiés.

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

3. Sécurité Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles de l'annexe 9 du Règlement Opérationnel (RO) du SDIS de Vaucluse validé par le Préfet le 20 janvier 2016.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

A défaut d'indication contraire portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres du canal de vaucluse du vaucluse de la limite du domaine public ou des berges.

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

Les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives.

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 le terrain naturel et le bâtiment, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres ($L = H/2$, minimum 5 m).

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

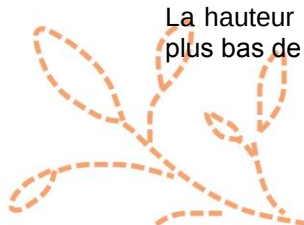
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder :

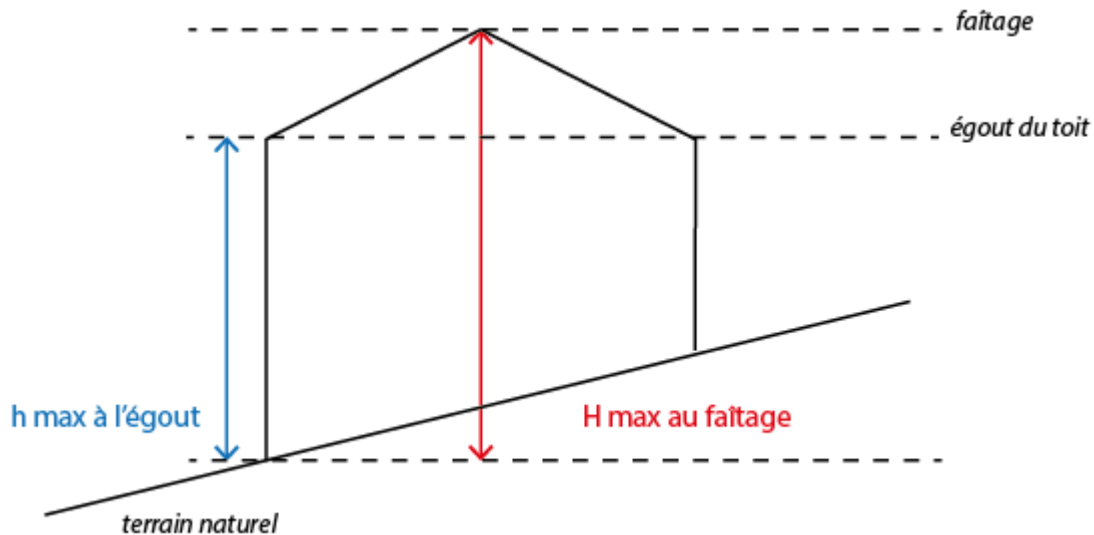
- En secteur UEa : 70% de la superficie du terrain ;
- En secteur UEb : 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à compter du terrain naturel, du point le plus bas de la construction jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'au faîtage.





10.2 Hauteur maximum

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7.5 mètres à l'égout du toit pour les logements de fonction et locaux de gardiennage
- 9.5 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

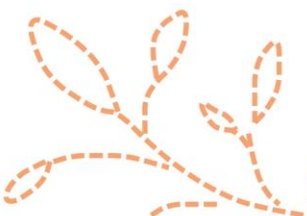
La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum. A l'intersection des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture devra être limitée à 0.60 mètre en mur plein et ne pas comporter d'obstacle visuel au dessus de 0.60 mètre.

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

Les espaces de stationnement des véhicules motorisés et des vélos doivent correspondre aux besoins des constructions et installations, et être positionnés en dehors des voies publiques ou privées.

Les superficies à prendre en compte sont :

- 12,5 m² pour le stationnement d'un véhicule (hors accès)



Besoins minimaux à prendre en compte :

1- Bureaux et commerces :

Véhicules :

. 1 place pour 30 m2 de surface de plancher

2- artisanat :

Véhicules :

. 1 place pour 100 m2 de surface de plancher

3- hébergement hôtelier :

Véhicules :

. 1 place pour 2 chambres

- **Stationnement des vélos**

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
1. Hébergement hotelier	3% de la surface de plancher affectée à l'habitation, pour toute opération immobilière de plus de 250 m² de surface de plancher,
2. Bureaux, commerce, artisanat	2% de la surface de plancher pour toute autre construction autorisée dans la zone

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

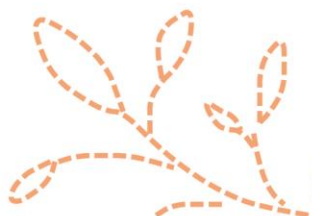
ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

DISPOSITIONS DIVERSES

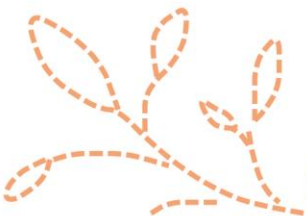
ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'ensemble des constructions, travaux, installations et aménagements devront respecter les normes et réglementations en vigueur en matière de performance énergétique et de respect de l'environnement.



**ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

L'ensemble des constructions, travaux, installations et aménagements devront prévoir des possibilités de raccord aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone située dans le quartier Brûlefer, à vocation d'activités d'hébergement et d'habitat lié au tourisme et aux loisirs.

La zone UT est en partie concernée par un risque d'inondation. Les parcelles concernées sont identifiées au plan de zonage.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux visés à l'article UT2.

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

1. Sont admis uniquement :

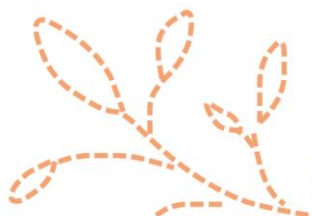
- les constructions et les installations destinées à l'activité d'hébergement et d'habitat lié au tourisme et aux loisirs,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone,
- les équipements hôteliers et de restauration,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation.
- les affouillements nécessaires à la réalisation d'un plan d'eau.

2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 8

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.



CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale de 5 m de chaussée.

Les voies doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage...).

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

b) Eaux pluviales

Du point de vue qualitatif :

La qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire. Les aires de stationnement seront munies des dispositifs réglementaires.

Du point de vue quantitatif :

Les eaux de pluies doivent être convenablement recueillies, stockées et canalisées sur le terrain du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir avant rejet.

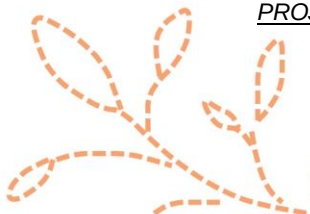
En matière de rejet, l'application de la loi sur l'eau, distingue deux cas :

- SI LA SURFACE TOTALE DES HECTARES COLLECTES PAR LE RESEAU PLUVIAL LIE AU PROJET EST SUPÉRIEURE À 1 HECTARE :

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent (prescriptions jointes en annexe) et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT).

En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

- SI LA SURFACE TOTALE DES HECTARES COLLECTES PAR LE RESEAU PLUVIAL LIE AU PROJET EST INFÉRIEURE À 1 HECTARE



Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créée.

En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

Les dispositifs de type noues paysagères, tranchées drainantes, puits d'infiltration, bassins à sec, chaussée à structure réservoir... seront privilégiés.

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Tous les aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

c) Piscines :

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, ainsi que dans les canaux et cours d'eau.

Dés lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par les articles D. 1332-1 à D. 1332-13 (normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées) du Code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de natation effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et de la sur verse des pédiluves peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers l'égout.

A défaut, ces eaux seront également infiltrées sur la parcelle sous condition de neutralisation.

3. Electricité, téléphone, divers câblages :

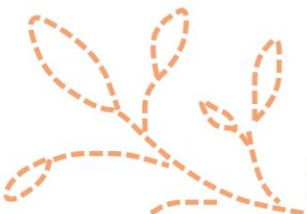
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

4. Sécurité Incendie.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles de l'annexe 9 du Règlement Opérationnel (RO) du SDIS de Vaucluse validé par le Préfet le 20 janvier 2016.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.



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

Recul par rapport aux voies :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD.6.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsque la fonction du bâtiment l'exige
- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes à la date d'approbation de la révision n°2 du POS le 5 novembre 2001.

Piscines :

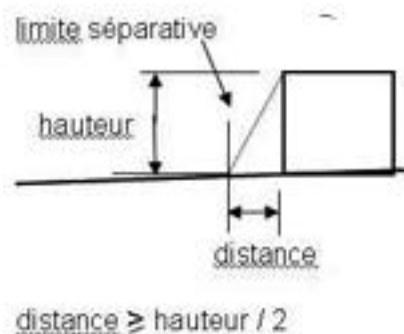
Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m du bord extérieur des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique ou privée.

Le long des rivières ou canaux :

Le long des rivières ou canaux, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres du pied de berge.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, 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 le terrain naturel et le bâtiment, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$, minimum 3 m).

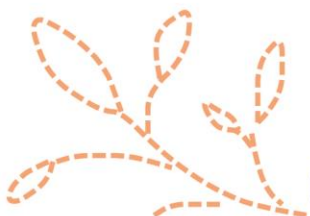


Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsque la fonction du bâtiment l'exige
- lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale (équipements techniques publics par exemple).
- lorsqu'il s'agit d'aménagement dans les volumes de constructions existantes.

Piscines :

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.



En limite de la zone :

En limite de la zone, les constructions ne pourront être implantées à moins de 6 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

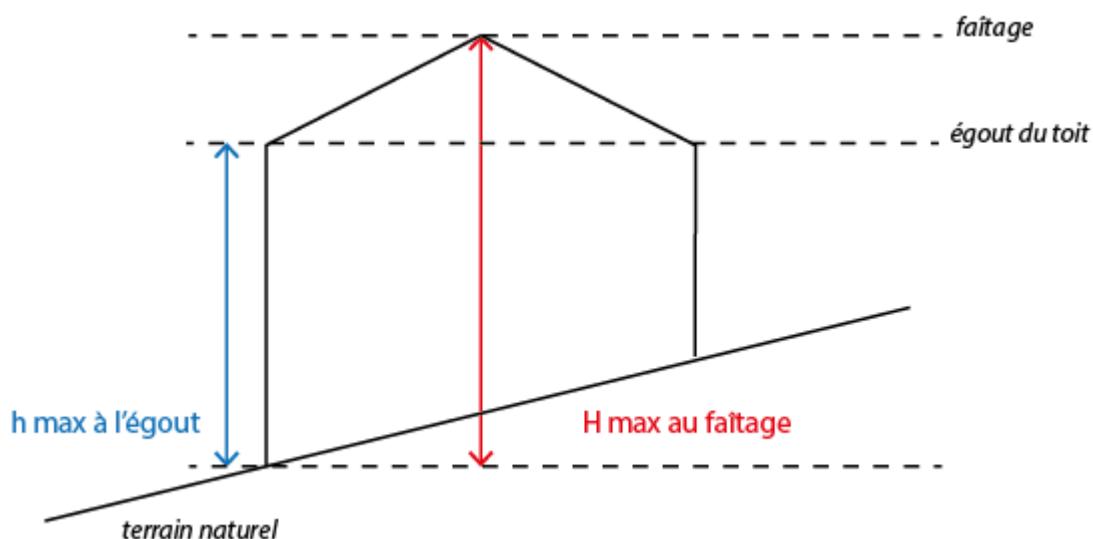
ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 30%

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à compter du terrain naturel, du point le plus bas de la construction jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'au faîtage.



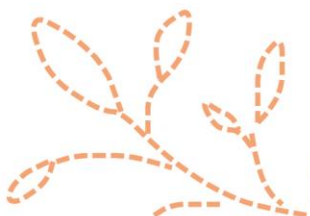
10.2 La hauteur des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :

- 7,50 mètres à l'égout du toit
- 9 mètres jusqu'au faîtage.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain, les travaux de terrassement devront être adaptés au parti architectural de la construction. Chaque fois que cela est possible les terrains seront laissés à l'état naturel.



2 - Aspect des constructions

a) Volumétrie et aspect général :

De manière générale, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

La conception des constructions doit être compatible avec le respect des perspectives urbaines, du paysage et de l'environnement.

Leur aspect extérieur ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout pastiche d'architecture extra-régionale est interdit.

Des matériaux innovants peuvent être utilisés, sous réserve de projet de conception architecturale de qualité.

b) Façades :

Les enduits de façade devront être réalisés avec une finition grattée, talochée ou lissée, leur couleur devra être ton sable de pays ; les enduits de couleur blanche et vive sont à proscrire.

c) Toitures :

Le toit des constructions doivent avoir une pente et une forme s'inscrivant dans un angle maximum de 17° ou une pente maximale de 30%.

L'aspect et la couleur des toitures seront en harmonie avec l'environnement, et participeront au souci d'intégration.

3 - Clôtures

Lorsque des clôtures sont envisagées, leur hauteur est fixée à 2 mètres maximum.

Lorsque des clôtures sont envisagées, elles seront composées :

- soit d'un mur plein
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille de dessin simple ou d'un grillage
- soit d'une grille de dessin simple ou d'un grillage

Pour les clôtures édifiées en limite d'une zone agricole A, celles-ci devront obligatoirement être doublées d'une haie tampon d'une largeur et d'une hauteur de 2m constituée de végétaux à feuillages persistants.

A l'intersection des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture devra être limitée à 0.60 mètre en mur plein et ne pas comporter d'obstacle visuel au dessus de 0.60 mètre.

Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierres de pays appareillées à l'ancienne, les murs pleins ou les murs-bahuts seront obligatoirement enduits sur l'intégralité de leur surface. Ils auront une finition 'gratté' ou 'frotassé' fin et devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété (emploi des mêmes matériaux).

Les clôtures sur murs-bahuts devront être réalisées avec des grilles en ferronnerie de dessin simple ou des grillages métalliques. Elles seront doublées d'une haie vive d'essences méditerranéennes variées.

Les portes et les portails seront de forme simple et peints. Ils seront proportionnés à la clôture et traités de façon cohérente avec celle-ci.. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.



4- Autres dispositifs techniques :

a) Panneaux solaires :

Les panneaux solaires sont autorisés à conditions d'être architecturalement intégrés, que ce soit en toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), en façades avec une implantation participant à l'ordonnancement ou sur des supports de type pergola, brise soleil.

b) Climatisations :

Afin de limiter l'impact visuel des climatisations, elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques (intégration dans la façade ou dans la toiture, dissimulation derrière un dispositif architectural...).

c) Stockage des déchets urbains :

Afin de limiter l'encombrement de l'espace public par les conteneurs d'ordures ménagères et leur impact négatif, ceux-ci devront être entreposés dans des locaux prévus à cet effet, facilement accessibles depuis l'espace public et intégrés à la construction ou à la clôture.

d) Antennes paraboliques :

Afin de limiter l'impact visuel des antennes paraboliques, elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques (interdiction en façade sur rue, intégration sur la toiture).

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

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les superficies à prendre en compte sont :

- 12,5 m² pour le stationnement d'un véhicule (hors accès)

L'accès aux parcs de stationnement réalisés dans la marge de reculement doit obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, traitées en espace vert et soigneusement entretenues.

La surface des espaces verts de pleine terre doit être au minimum égale à 30% de la superficie totale du terrain.

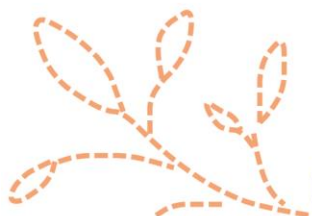
Les bassins de rétention nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales doivent être aménagés dans le cadre d'un programme paysager et de mise en valeur du site.

Les parkings doivent être plantés d'arbres de hautes tiges à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement au minimum.

Chaque fois que possible, les plantations existantes sont maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés.

Les surfaces non bâties doivent être plantées, entretenues de telle façon que l'aspect et la salubrité des lieux ne s'en trouvent pas altérés.

Les plantations envisagées doivent être d'essences méditerranéennes adaptées à la nature du sol existant.



POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

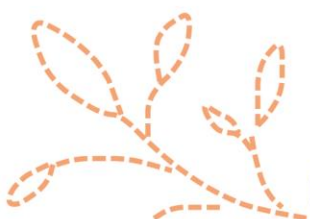
DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UT 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'ensemble des constructions, travaux, installations et aménagements devront respecter les normes et réglementations en vigueur en matière de performance énergétique et de respect de l'environnement.

ARTICLE UT 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'ensemble des constructions, travaux, installations et aménagements devront prévoir des possibilités de raccord aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.



CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUh correspond à des secteurs ouverts à l'urbanisation mais insuffisamment desservis par les équipements publics. Leur aménagement est donc conditionné à la réalisation préalable des équipements nécessaires.

Ces secteurs sont à dominante d'habitat.

Ces secteurs font chacun l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont ils doivent respecter les prescriptions.

La zone comprend trois sous-secteurs :

- Un sous-secteur 1AUha de densité forte ;
- Un sous-secteur 1AUhb de densité moyenne ;
- Un sous-secteur 1AUhc de moindre densité, situé en périphérie de la zone urbanisée.

La zone 1AUh comprend des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

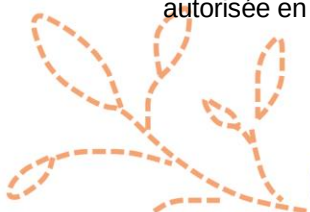
La zone 1AUh est en partie concernée par un risque d'inondation. Les parcelles concernées sont identifiées au plan de zonage.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, aux commerces et à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme. ;
- Les affouillements et exhaussements de sols non justifiés par l'implantation d'une construction autorisée en 1AUH 2.



ARTICLE 1AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur chaque secteur et à la réalisation d'une seule opération d'ensemble pour les secteurs 1AUha et 1AUhb et une ou plusieurs opérations d'ensemble pour le secteur 1AUHc.

2. Prise en compte des servitudes de mixité sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la zone, pour chaque opération immobilière de plus de 250 m² de surface de plancher, au moins 50% de cette surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Toute parcelle indiquée sur le plan de zonage comme Servitude de Mixité Sociale, au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'urbanisme, doit respecter les dispositions spécifiques énoncées dans le présent règlement au Chapitre 6.

3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 8

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

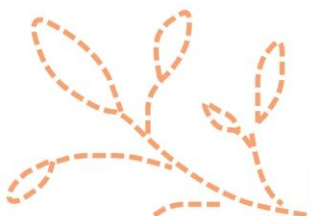
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures etc....).

Dans tous les cas, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au trafic de la voie publique et à la circulation engendrée par l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre d'assurer les angles de visibilité nécessaire à la sécurité routière, celle des cycles et des piétons.

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

Tout lotissement ou division de propriété doit être organisé de telle sorte qu'il garantisse l'accessibilité de toutes les parcelles et qu'il permette le percement d'un îlot.



2. voirie

La création de voies ouvertes à la circulation publique est soumise aux conditions suivantes :

- les voies privées desservant plus de 5 logements doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :
 - o largeur de la chaussée : 5 m
- les voies privées desservant 5 logements et moins doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :
 - o largeur de la chaussée : 4,5 m
- Les voies en impasse de plus de 60 m doivent comporter, dans leur partie terminale, une plate forme d'évolution.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la mesure où il n'y a pas création de logement et pas de changement de destination.

ARTICLE 1AUH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public.

b) Eaux pluviales

Du point de vue qualitatif :

La qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire. Les aires de stationnement seront munies des dispositifs réglementaires.

Du point de vue quantitatif :

Les eaux de pluies doivent être convenablement recueillies, stockées et canalisées sur le terrain du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir avant rejet.

En matière de rejet, l'application de la loi sur l'eau, distingue deux cas :

- SI LA SURFACE TOTALE DES HECTARES COLLECTES PAR LE RESEAU PLUVIAL LIE AU PROJET EST SUPÉRIEURE À 1 HECTARE :

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent (prescriptions jointes en annexe) et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT).

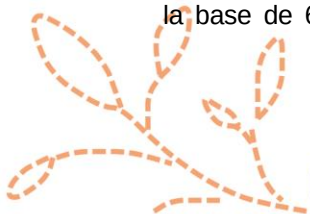
En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

- SI LA SURFACE TOTALE DES HECTARES COLLECTES PAR LE RESEAU PLUVIAL LIE AU PROJET EST INFÉRIEURE À 1 HECTARE

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées



(créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créée.

En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

Les dispositifs de type noues paysagères, tranchées drainantes, puits d'infiltration, bassins à sec, chaussée à structure réservoir... seront privilégiés.

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Tous les aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

c) Piscines :

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées , ainsi que dans les canaux et cours d'eau.

Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par les articles D. 1332-1 à D. 1332-13 (normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées) du Code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de natation effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et de la sur verse des pédiluves peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers l'égout.

A défaut, ces eaux seront également infiltrées sur la parcelle sous condition de neutralisation.

3. Electricité, téléphone, divers câblages :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

4. Sécurité Incendie.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles de l'annexe 9 du Règlement Opérationnel (RO) du SDIS de Vaucluse validé par le Préfet le 20 janvier 2016.

ARTICLE 1AUH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

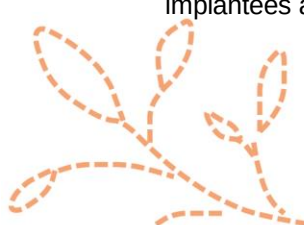
La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 1AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En tout état de cause, l'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent la zone.

1- Voiries et espaces publics

A défaut d'indication contraire portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.



2- Voies ferrées :

A défaut d'interdiction figurant au plan, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 7 mètres de la limite légale de la SNCF sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

3- Rivières et canaux :

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres du pied de berge.

4- Piscines:

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m du bord extérieur des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique ou privée.

ARTICLE 1AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

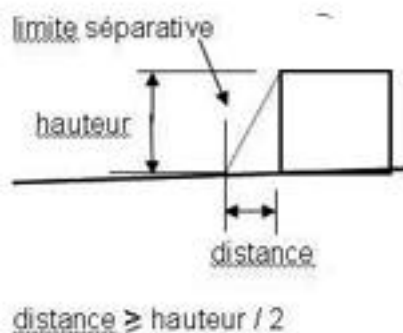
En tout état de cause, l'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent la zone.

En secteur 1AUha : Les constructions peuvent s'implanter sur deux limites séparatives ou en retrait ;

En secteur 1AUhb : Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait ;

En secteur 1AUhc : Les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, 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 le terrain naturel et le bâtiment, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$, minimum 3 m).

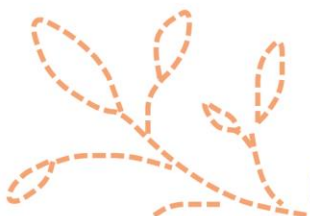


Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'aménagement dans les volumes de constructions existantes.

En cas de division parcellaire en vue de bâtir, il n'est pas fixé de retrait par rapport à la nouvelle limite séparative créée.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

En bordure de zone boisée les constructions devront observer un recul par rapport à la limite séparative d'au moins 8 mètres.



ARTICLE 1AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

En tout état de cause, l'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent la zone.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation, avec un minimum de 2 mètres.

ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder :

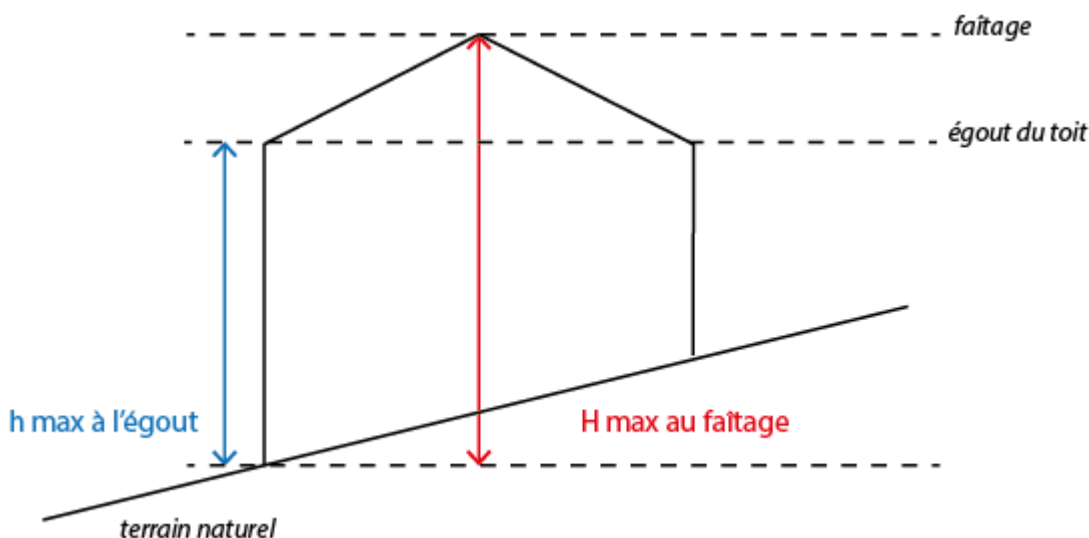
- **En secteur 1AUha** : 50% de la superficie du terrain
- **En secteur 1AUhb** : 35% de la superficie du terrain
- **En secteur 1AUhc** : 25% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En tout état de cause, la hauteur des constructions devra être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent la zone.

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à compter du terrain naturel, du point le plus bas de la construction jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'au faîtage.



10.2 Hauteur maximum

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7.5 mètres à l'égout du toit dans la limite de 1 étage (R+1).

Hauteur des annexes :

La hauteur absolue des constructions annexes ne peut excéder 3,80 m au faîtage pour les toitures inclinées et 3 m à l'égout pour les toitures terrasses.

Hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 13 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie du terrain naturel avant travaux, considérant qu'il est nécessaire de limiter les terrassements et déblais importants. Les terrassements et remblais supérieurs à 2 m ne sont pas admis.

2 - Aspect des constructions

a) Volumétrie et aspect général :

De manière générale, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

A conception des constructions doit être compatible avec le respect des perspectives urbaines, du paysage et de l'environnement.

Tout pastiche d'architecture extra-régionale est interdit.

Des matériaux innovants peuvent être utilisés, sous réserve de projet de conception architecturale de qualité.

b) Façades :

Les enduits de façade devront être réalisés avec une finition grattée, talochée ou lissée, leur couleur devra être ton sable de pays ; les enduits de couleur blanche et vive sont à proscrire.

c) Toitures :

Les toitures devront être réalisées avec des pentes comprises entre 25 et 35%.

Les couvertures en tuile seront réalisées avec des tuiles rondes de teinte paille ou vieillie.

D'autres conceptions de toiture sont autorisées sous réserve de qualité architecturale et d'intégration dans l'environnement de la construction. Ainsi sont autorisées sous réserve d'une intégration architecturale harmonieuse : les toitures terrasses, les toitures végétalisées et l'implantation de panneaux solaires en toiture.

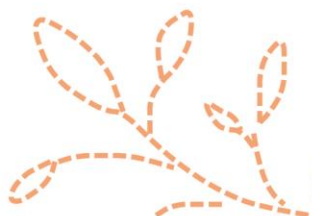
3 - Clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A l'intersection des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture devra être limitée à 0.60 mètre en mur plein et ne pas comporter d'obstacle visuel au dessus de 0.60 mètre.

Les clôtures seront composées :

- soit avec des grilles de dessin simple ou des grillages à mailles soudées posés sur supports métalliques et doublés d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 80cm surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage.



Pour les clôtures édifiées en limite d'une zone agricole A, celles-ci devront obligatoirement être doublées d'une haie tampon d'une largeur et d'une hauteur de 2m constituée de végétaux à feuillages persistants.

Lorsqu'ils ne sont pas réalisés en pierres de pays appareillées à l'ancienne, les murs pleins ou les murs-bahuts seront obligatoirement enduits sur l'intégralité de leur surface. Ils auront une finition 'gratté' ou 'frotassé' fin et devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété (emploi des mêmes matériaux).

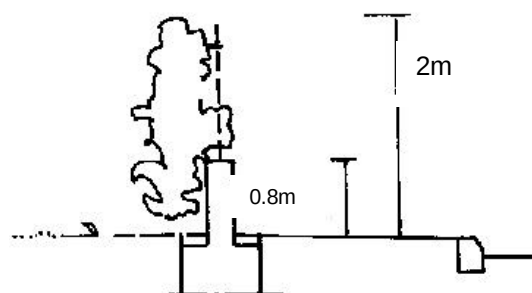
Les clôtures sur murs-bahuts devront être réalisées avec des grilles en ferronnerie de dessin simple ou des grillages métalliques. Elles seront doublées d'une haie vive.

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

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Exemples de clôtures sur mur bahut :



4 - murs de soutènement

Leur hauteur est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations sont admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Ils doivent être réalisés avec des maçonneries identiques aux constructions, obligatoirement enduites.

5- Autres dispositifs techniques :

a) Panneaux solaires :

Les panneaux solaires sont autorisés à conditions d'être architecturalement intégrés, que ce soit en toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), en façades avec une implantation participant à l'ordonnancement ou sur des supports de type pergola, brise soleil.

b) Climatisations :

Afin de limiter l'impact visuel des climatisations, elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques (intégration dans la façade ou dans la toiture, dissimulation derrière un dispositif architectural...).

c) Stockage des déchets urbains :

Afin de limiter l'encombrement de l'espace public par les conteneurs d'ordures ménagères et leur impact négatif, ceux-ci devront être entreposés dans des locaux prévus à cet effet, facilement accessibles depuis l'espace public et intégrés à la construction ou à la clôture.

d) Antennes paraboliques :

Afin de limiter l'impact visuel des antennes paraboliques, elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques (interdiction en façade sur rue, intégration sur la toiture).

ARTICLE 1AUH 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement des véhicules motorisés et des vélos doivent correspondre aux besoins des constructions et installations, et être positionnés en dehors des voies publiques ou privées.

Les superficies à prendre en compte sont :

- 12,5 m² pour le stationnement d'un véhicule (hors accès)

Besoins minimaux à prendre en compte :

1- Logement :

a) Véhicules :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;

. Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m², 1 place visiteur pour 200 m² de surface de plancher devra être prévue.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.

2- Bureaux :

a) Véhicules :

. 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

3- Hôtel et restaurant :

a) Véhicules :

. 1 place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants).

4- constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif:

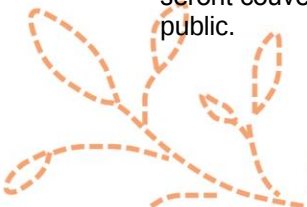
a) Véhicules :

. 1 place pour 10 personnes.

- **Stationnement des vélos**

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.



Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
1. Habitat et hébergement hôtelier	3% de la surface de plancher affectée à l'habitation, pour toute opération immobilière de plus de 250 m ² de surface de plancher,
2. Bureaux, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	2% de la surface de plancher pour toute autre construction autorisée dans la zone

ARTICLE 1AUH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.

13.1. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être au minimum égale à :

- **en secteur 1AUha** : 20% de la superficie totale du terrain ;
- **en secteur 1AUhb** : 40% de la superficie totale du terrain ;
- **en secteur 1AUhc** : 50% de la superficie totale du terrain.

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité).

POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

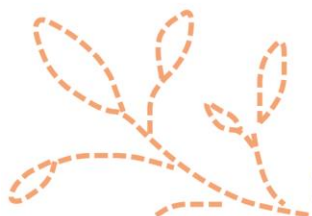
ARTICLE 1AUH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

DISPOSITIONS DIVERSES

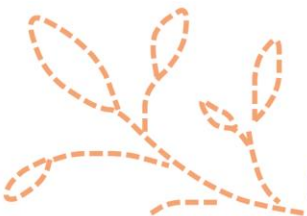
ARTICLE 1AUH 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'ensemble des constructions, travaux, installations et aménagements devront respecter les normes et réglementations en vigueur en matière de performance énergétique et de respect de l'environnement.



**ARTICLE 1AUH 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

L'ensemble des constructions, travaux, installations et aménagements devront prévoir des possibilités de raccord aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le zonage 2AU correspond aux secteurs insuffisamment desservis ou non desservis par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU.

La zone 2AU constitue un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

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

1. Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve du respect des conditions particulières suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone sous réserve que :
 - o celle-ci n'entraîne pas la création de nouveaux logements.
 - o la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
 - o l'extension des constructions (dans la limite d'une seule extension) n'excède pas 25% de la surface de plancher initiale du bâtiment et que l'ensemble (existant + extension) n'excède pas 200m² de surface de plancher.
- L'aménagement ou la construction d'ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux travaux de construction et à l'aménagement des espaces libres peuvent être autorisés à condition que les eaux de ruissellement soient dirigées vers les réseaux prévus à cet effet et qu'il n'en résulte aucune gêne pour les propriétaires voisins.

2. Prise en compte des servitudes de mixité sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la zone, pour chaque opération immobilière de plus de 250 m² de surface de plancher, au moins 50% de cette surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 8

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Voiries et espaces publics

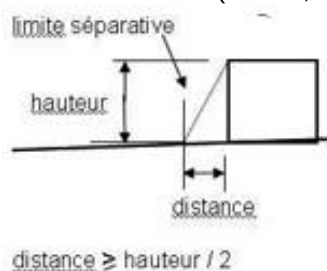
A défaut d'indication contraire portées sur les documents graphiques les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD28 et des voies communales ;
- 5 m par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, 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 le terrain naturel et le bâtiment, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$, minimum 3 m).



En limite de la zone, les constructions ne pourront être implantées à moins de 6 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

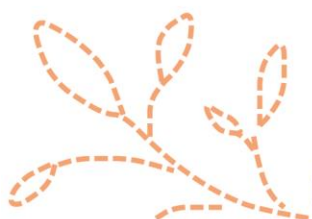
DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone comprend 2 secteurs :

- un secteur Ap qui présente une sensibilité paysagère et où toute nouvelle construction est interdite.
- un secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques le long des Sorgues

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

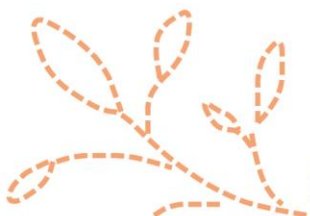
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- **À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole (sauf en zone Ap) :**
 - les constructions techniques ;
 - les constructions à usage d'habitation de l'exploitant, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, ainsi que les annexes et piscines qui lui sont complémentaires. La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent. Le projet devra également former un ensemble cohérent avec les bâtiments déjà présents ;
 - les installations classées ;

Les aménagements et extensions doivent former un ensemble bâti cohérent avec les constructions existantes.

- **À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole et sous réserve d'être liés à la diversification de l'activité agricole (sauf en zone Ap) :**



- l'aménagement de locaux d'hébergement type gîte, chambres d'hôtes, camping à la ferme... ainsi que les locaux d'accueil à la ferme et de vente des produits de l'exploitation, dans le volume bâti des constructions existantes et sans changement de destination ;

- **L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU à condition que :**

- que la surface initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² de surface de plancher ;
- que le projet d'extension ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 150m² de surface de plancher par unité foncière (existant + extension) ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
- La surface des annexes est limitée à 50% de la surface de plancher de l'habitation existante sans dépasser 60m² (existant + annexe). Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

Les aménagements et extensions doivent former un ensemble bâti cohérent avec les constructions existantes.

- **À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation:**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

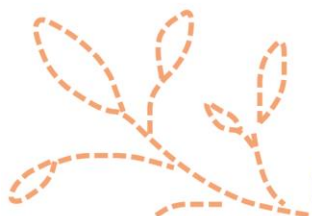
2. En secteur Ap

- **À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation:**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

3. En secteur Aco

- Les travaux liés à la gestion, à la conservation ou à la protection des milieux naturels (stabilisation, hydraulique, ...)
- Les extensions de bâtiments nécessaires et liées à l'exploitation agricole autre qu'habitation, 30% dans la limite de 400 m² d'emprise au sol totale (après extension)
- les annexes légères type abris de jardin, liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20m² d'emprise au sol totale, ainsi que les piscines
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une exploitation agricole ou aux infrastructures routières publiques, dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux dans la limite de 100 m² d'emprise et 2m de hauteur totale
- Les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public des espaces sous réserve du respect de la sensibilité des milieux.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.



4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

5. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 8

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures etc....).

Dans tous les cas, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au trafic de la voie publique et à la circulation engendrée par l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre d'assurer les angles de visibilité nécessaire à la sécurité routière, celle des cycles et des piétons.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

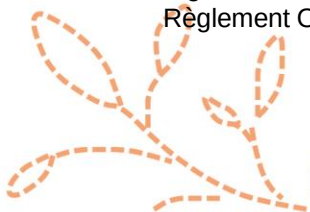
En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique) et également d'une distance de 35 m au moins entre les ouvrages d'alimentation en eau et tout réseau d'épandage ou rejet d'eaux usées.

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de Santé ».

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable, le branchement sur ce réseau est obligatoire.

2- Sécurité incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles de l'annexe 9 du Règlement Opérationnel (RO) du SDIS de Vaucluse validé par le Préfet le 20 janvier 2016.



3. Assainissement :

a) Eaux usées :

- **Lorsqu'un réseau public d'assainissement existe :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessaire à l'exploitation agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

- **A défaut de réseau public d'assainissement :**

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome sur l'unité foncière pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Dans les terrains dominants, les dispositifs d'infiltration devront être réalisés à 15 m au moins des limites séparatives.

b) Eaux pluviales :

Du point de vue qualitatif :

La qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire. Les aires de stationnement seront munies des dispositifs réglementaires.

Du point de vue quantitatif :

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créée.

En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

Les dispositifs de type noues paysagères, tranchées drainantes, puits d'infiltration, bassins à sec, chaussée à structure réservoir... seront privilégiés.

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

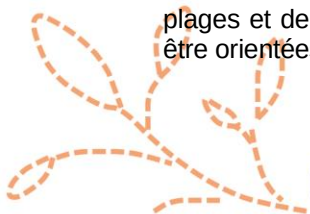
Tous les aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

c) Piscines :

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, ainsi que dans les canaux et cours d'eau.

Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par les articles D. 1332-1 à D. 1332-13 (normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées) du Code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de natation effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et de la surverse des pédiluves peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers l'égout.



A défaut, ces eaux seront également infiltrées sur la parcelle sous condition de neutralisation.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la RD.28 ;
- 15 mètres de l'axe de la R.D.6 ;
- 10 mètres de l'axe des chemins ruraux et des autres voies.

Des dérogations peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit d'installations techniques de service public visées à l'article A1 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.
- lorsqu'il s'agit d'aménagement dans les volumes des constructions existantes.

Piscines :

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m du bord extérieur des voies existantes ou futures ouvertes à la circulation publique ou privée.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, 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 hauteur entre le terrain naturel et le bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Des dérogations peuvent être admises :

- pour les installations techniques de service public visées à l'article A2 condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.
- lorsqu'il s'agit d'aménagement dans les volumes des constructions existantes.

Piscines :

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- La surface des annexes des habitations existantes est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale (hors piscines), avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal et à 60m² toutes annexes confondues (y compris les piscines). Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée 50% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 250m² (existant + extension).

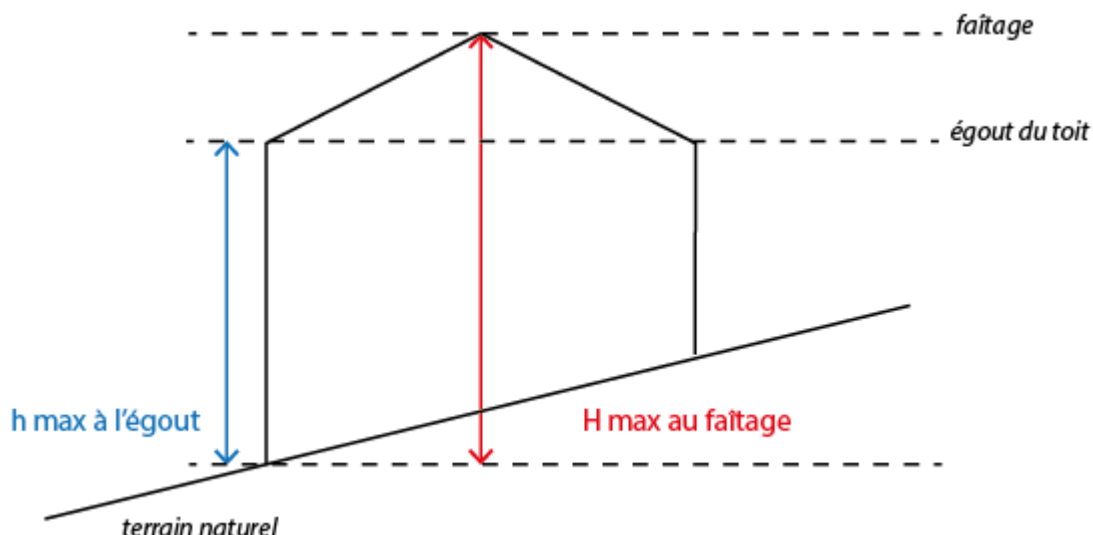
Non réglementé pour le reste



ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à compter du terrain naturel, du point le plus bas de la construction jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'au faîtage.



10.2 Hauteur maximum

La hauteur des constructions à usage d'habitation, ne pourra excéder 7,50 mètres jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur des annexes autorisées dans la zone est limitée à 3,5 mètres à l'égout.

Des adaptations à la hauteur maximale pourront être possibles pour des constructions autres qu'à usage d'habitation en fonction d'impératifs techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1 - Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie du terrain naturel avant travaux, considérant qu'il est nécessaire de limiter les terrassements et déblais importants. Les terrassements et remblais supérieurs à 2 m ne sont pas admis.

2 - Aspect des constructions

a) Volumétrie et aspect général :

De manière générale, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux

La conception des constructions doit être compatible avec le respect du paysage et de l'environnement.

Tout pastiche d'architecture extra-régionale est interdit.

Des matériaux innovants peuvent être utilisés, sous réserve de projet de conception architecturale de qualité.

b) Façades :

Les enduits de façade devront être réalisés avec une finition grattée, talochée ou lissée, leur couleur devra être ton sable de pays ; les enduits de couleur blanche et vive sont à proscrire.

c) Toitures :

Les toitures devront être réalisées avec des pentes comprises entre 25 et 35%.

Les couvertures en tuile seront réalisées avec des tuiles rondes de teinte paille ou vieillie.

D'autres conceptions de toiture sont autorisées sous réserve de qualité architecturale et d'intégration dans l'environnement de la construction. Ainsi sont autorisées les toitures terrasses et les toitures végétalisées, sous réserve d'une intégration architecturale harmonieuse.

3 - Clôtures

Lorsque des clôtures sont envisagées, leur hauteur est fixée à 2.00 mètres maximum.

A l'intersection des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture devra être limitée à 0.60 mètre en mur plein et ne pas comporter d'obstacle visuel au dessus de 0.60 mètre.

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

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

4 - murs de soutènement

Leur hauteur est limitée à 2 m mesurée par rapport au niveau du terrain du demandeur. Des adaptations sont admises dans la mesure où elles sont compatibles avec la mise en valeur du domaine public.

Ils doivent être réalisés avec des maçonneries identiques aux constructions, obligatoirement enduites.

5- Autres dispositifs techniques :

a) Panneaux solaires :

Les panneaux solaires sont autorisés à conditions d'être architecturalement intégrés, que ce soit en toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), en façades avec une implantation participant à l'ordonnancement ou sur des supports de type pergola, brise soleil.

b) Climatisations :

Afin de limiter l'impact visuel des climatisations, elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques (intégration dans la façade ou dans la toiture, dissimulation derrière un dispositif architectural...).

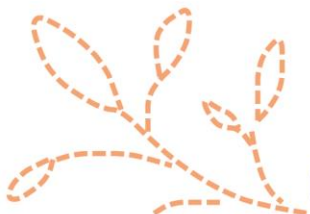
c) Antennes paraboliques :

Afin de limiter l'impact visuel des antennes paraboliques, elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques (interdiction en façade sur rue, intégration sur la toiture).

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

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies brise vent existantes, constituées de cyprès ou de diverses essences locales, devront être conservées, dans la mesure du possible et sous réserve d'un état phyto-sanitaire satisfaisant.

POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

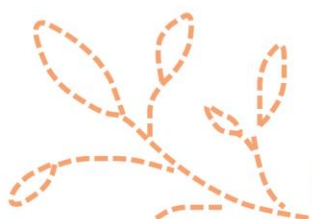
DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'ensemble des constructions, travaux, installations et aménagements autorisées à l'article A2 devront respecter les normes et réglementations en vigueur en matière de performance énergétique et de respect de l'environnement.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N recouvre des espaces à dominante d'espace naturel qui font l'objet de protections particulières en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qu'elle constitue, de l'existence d'une exploitation forestière. Une partie de la zone N est concernée par un aléa feux de forêt moyen. Les espaces concernés par cet aléa sont indicés d'un indicateur « f3 ».

La zone comprend également un secteur **Nco**, correspondant aux corridors écologiques des Sorgues et du Canal de Vaucluse.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations non visées à l'article N 2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve de respecter les conditions suivantes :

1. En zone N, hormis en secteur Nco :

- **L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU à condition que :**
 - que la surface initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² de surface de plancher ;
 - que le projet d'extension ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 150m² de surface de plancher par unité foncière (existant + extension) ;
 - qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
 - La surface des annexes est limitée à 50% de la surface de plancher de l'habitation existante sans dépasser 60m² (existant + annexe). Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.

Les aménagements et extensions doivent former un ensemble bâti cohérent avec les constructions existantes.

- **Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- **Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public** lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public



d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2. En secteur Nco :

- Les travaux liés à la gestion, à la conservation ou à la protection des milieux naturels (stabilisation, hydraulique, ...)
- Les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public des espaces sous réserve du respect de la sensibilité des milieux
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 8

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique) et également d'une distance de 35 m au moins entre les ouvrages d'alimentation en eau et tout réseau d'épandage ou rejet d'eaux usées.

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de Santé ».

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable, le branchement sur ce réseau est obligatoire.

2- Sécurité incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur. Les futurs projets devront respecter les règles de l'annexe 9 du Règlement Opérationnel (RO) du SDIS de Vaucluse validé par le Préfet le 20 janvier 2016.

3. Assainissement :

a) Eaux usées :

- **Lorsqu'un réseau public d'assainissement existe :**

Toute construction ou installation nouvelle autorisée à l'article N2 doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

- **A défaut de réseau public d'assainissement :**

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome sur l'unité foncière pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Dans les terrains dominants, les dispositifs d'infiltration devront être réalisés à 15 m au moins des limites séparatives.

b) Eaux pluviales :

Du point de vue qualitatif :

La qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire. Les aires de stationnement seront munies des dispositifs réglementaires.

Du point de vue quantitatif :

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créée.

En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

Les dispositifs de type noues paysagères, tranchées drainantes, puits d'infiltration, bassins à sec, chaussée à structure réservoir... seront privilégiés.

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieure à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Tous les aménagements nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

c) Piscines :

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées, ainsi que dans les canaux et cours d'eau.

Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par les articles D. 1332-1 à D. 1332-13 (normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées) du Code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de natation effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et de la sur verse des pédiluves peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers l'égout.

A défaut, ces eaux seront également infiltrées sur la parcelle sous condition de neutralisation.



ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la RD.28 ;
- 15 mètres de l'axe de la R.D.6 ;
- 10 mètres de l'axe des chemins ruraux et des autres voies.

Des dérogations peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit d'installations techniques de service public visées à l'article N1 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.
- lorsqu'il s'agit d'aménagement dans les volumes des constructions existantes.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, 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 hauteur entre le terrain naturel et le bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

Des dérogations peuvent être admises :

- pour les installations techniques de service public visées à l'article N2 condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.
- lorsqu'il s'agit d'aménagement dans les volumes des constructions existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

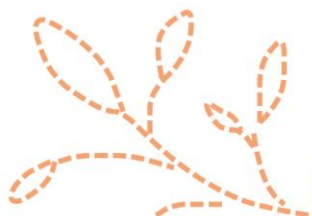
- La surface des annexes des habitations existantes est limitée à 40 m² d'emprise au sol totale (hors piscines), avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal et à 60m² toutes annexes confondues (y compris les piscines). Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent.
- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limitée 50% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 250m² (existant + extension).

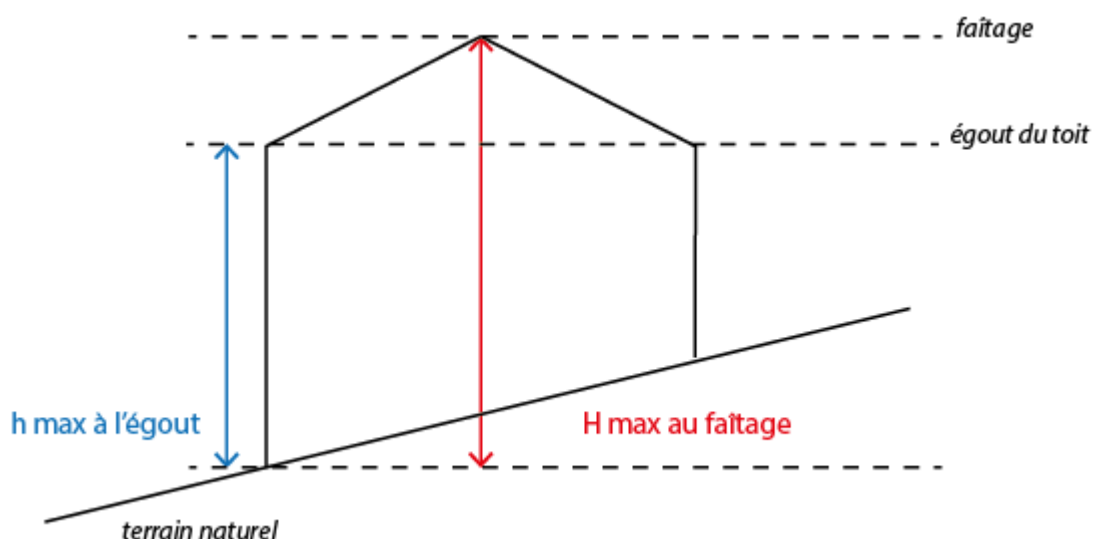
Non réglementé pour le reste.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à compter du terrain naturel, du point le plus bas de la construction jusqu'à l'égout du toit, ou jusqu'au faîtage.





10.2 Hauteur maximum

Les extensions de constructions permises à l'article N2 devront respecter la hauteur initiale de la construction sans pouvoir excéder 7.5m à l'égout de la toiture.

La hauteur des annexes autorisées dans la zone est limitée à 4m au faîtage.

La hauteur des mas de télécommunication est limitée à 15m maximum.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

A l'intersection des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des dispositifs de clôture devra être limitée à 0.60 mètre en mur plein et ne pas comporter d'obstacle visuel au dessus de 0.60 mètre.

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

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies brise vent existantes, constituées de cyprès ou de diverses essences locales, devront être conservées, dans la mesure du possible et sous réserve d'un état phyto-sanitaire satisfaisant.

POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

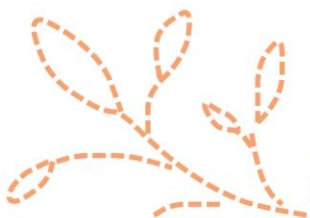
DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'ensemble des constructions, travaux, installations et aménagements autorisés à l'article N2 devront respecter les normes et réglementations en vigueur en matière de performance énergétique et de respect de l'environnement.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L 151-41 4° DU CODE DE L'URBANISME)

Présentation de la servitude :

L'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1er janvier 2016) offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

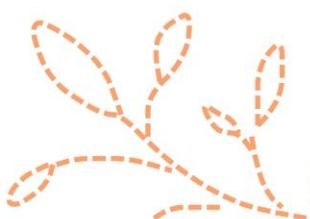
La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme (version en vigueur au 1er janvier 2016). Le bénéficiaire est alors la commune.

Modalités d'application de la servitude :

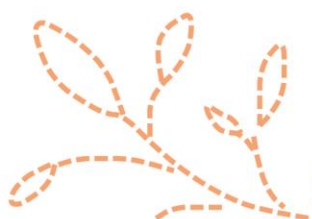
Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.



LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 4° DU CODE DE L'URBANISME

N° de la servitude	Programme de logements	Surface de plancher minimale affectée à la production de logements sociaux
SMS 1	50% de Logements Locatifs Sociaux	600 m ²
SMS 2	50% de Logements Locatifs Sociaux	450 m ²
SMS 4	50% de Logements Locatifs Sociaux	1275 m ²
SMS 5	50% de Logements Locatifs Sociaux	525 m ²
SMS 6	50% de Logements Locatifs Sociaux	675 m ²
SMS 7	50% de Logements Locatifs Sociaux	375 m ²
SMS 8	50% de Logements Locatifs Sociaux	375 m ²
SMS 9	50% de Logements Locatifs Sociaux	750 m ²
SMS 10	50% de Logements Locatifs Sociaux	225 m ²
SMS 11	50% de Logements Locatifs Sociaux	825 m ²
SMS 12	50% de Logements Locatifs Sociaux	450 m ²
SMS 13	50% de Logements Locatifs Sociaux	225 m ²
SMS 14	50% de Logements Locatifs Sociaux	300 m ²
SMS 15	50% de Logements Locatifs Sociaux	450 m ²
SMS 16	50% de Logements Locatifs Sociaux	300 m ²
SMS 17	50% de Logements Locatifs Sociaux	1425 m ²
SMS 18	50% de Logements Locatifs Sociaux	225 m ²
SMS 19	50% de Logements Locatifs Sociaux	375 m ²



CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER (ARTICLES L 151-19 ET L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

L'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, permet quant à lui, dans le cadre du PLU d'autoriser « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

De même,

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

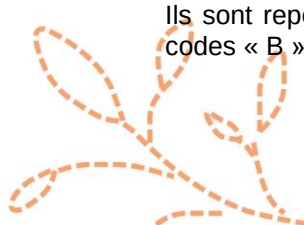
À ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document.

1. LES ENSEMBLES BATIS, BATIMENTS ET ELEMENTS DE BATIS SINGULIERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU :

Des ensembles bâtis, bâtiments et éléments de bâtis singuliers ont été identifiés en raison de leur caractère patrimonial.

Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Ils répondent aux codes « B » suivi d'un numéro :



N°	Identification	
B1	Eglise	Bâtiment à protéger
B2	Fontaine Place des cafés	Elément bâti particulier
B3	Chapelle N-D du Sacré Cœur, dite chapelle du vœu de guerre, et oratoire	Bâtiment à protéger
B4	Lavoir et roue hydraulique	Elément bâti particulier
B5	Oratoire (RD 28, près du lavoir)	Elément bâti particulier
B6	Gisement gallo-romain (colline du Puy)	Elément bâti particulier

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

LES BATIMENTS A PROTEGER

Les Bâtiments à protéger doivent être conservés, restaurés et mis en valeur, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a) respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment.
- b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment suivantes : forme des toitures, baies en façade, menuiseries extérieures.
- c) respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables tels que les modénatures.
- d) mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère : isolation par l'extérieur, équipement divers en façade et toiture visible.
- e) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

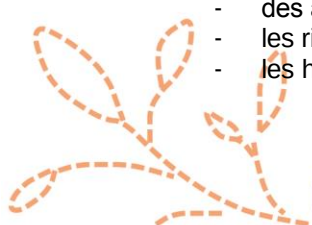
LES ELEMENTS BATIS PARTICULIERS

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Elément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doit être conservé, restauré, mis en valeur ou faire l'objet d'une restitution à l'identique.

2. LES ELEMENTS NATURELS SINGULIERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU :

Les éléments naturels singuliers identifiés au titre de l'article L.151-23 à conserver pour des motifs d'ordre paysager et/ou écologique :

- les arbres remarquables
- des alignements d'arbres urbains remarquables.
- les ripisylves du Canal de Vaucluse et du réseau des Sorgues et du Rialet
- les haies et continuités rurales



Les arbres remarquables sont représentés dans le présent PLU par un pictogramme vert arrondi dans le plan de zonage et renvoient à un numéro précédé de la lettre A

N°	Nom	Situation
A1	Platane	Place du 18 juin 1940
A2	Platane	Place de la Mairie
A3	Platane	Place de la Maire
A4	Platane	Rue des Pénitents/ place du Planet
A5	Pin parasol	Rue Porte d'Avignon/ place du Planet

Tout abattage, dessouchage et arrachage est proscrit sauf pour raison majeure de sécurité.

Tout arbres abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige, d'une espèce locale.

Tout projet doit protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour leur pérennité et leur développement.

Les alignements d'arbres à conserver sont représentés dans le présent PLU par un linéaire vert et renvoient à un numéro précédé de la lettre A.

Ils concernent des alignements identifiés comme à préserver au regard de leur intérêt paysager.

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie.

Tout abattage d'arbre doit être **compensé** par la plantation d'un arbre de haute tige, **dans le respect du principe d'alignement planté**. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

N°	Nom	Situation
A6	Alignement de Platanes	Route de Pernes
A7	Alignement de Platanes	Place des cafés
A8	Alignement de Platanes	Boulevard de la Libération

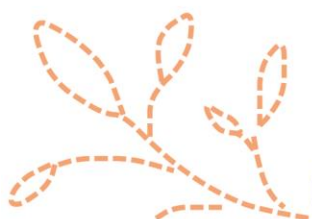
Les ripisylves des cours d'eau/canaux et leurs abords, en zone U ou AU

Les continuités végétales identifiées au titre de l'article L.151-23 sont à conserver pour des motifs d'ordre écologique.

Le caractère végétalisé des abords de cours d'eau doit être maintenu au titre de la trame verte et bleue. Les ripisylves recensées au plan de zonage **sont à conserver au moins dans leur épaisseur et linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.**

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- à l'entretien des berges des cours d'eau et canaux ;
- à la création d'accès nécessaire à l'entretien des cours d'eau.



Les espaces concernées par le zonage sont à maintenir non imperméabilisées. Toute nouvelle construction, extensions et aménagements d'annexes autre que abris légers doivent se faire en dehors du périmètre identifié au titre du L151-23 du CU.

Les clôtures pleines sont interdites.

Sont imposés :

- le maintien ou la régénération de la bande végétale, et de ses abords, sur **10 mètres** de part et d'autre du pied de berge, pouvant intégrer un cheminement ;
- le maintien de la bande végétale au-delà des **10 mètres**, là où la ripisylve est plus vaste, tels qu'identifiés sur le plan de zonage ;
- lors de la présence de construction dans une bande de 10 mètres, la zone à préserver correspond à l'espace naturel/jardin existant jusqu'au front de bâti des premières constructions ou annexes autres que constructions légères.

Les parties de jardins bordant les cours d'eau et concernées par le zonage sont à maintenir non imperméabilisées. Toute nouvelle construction, extensions et aménagements d'annexes autre que abris légers doivent se faire en dehors du périmètre identifié au titre du L151-23 du CU.

Les clôtures pleines sont interdites.

Les espaces concernés sont numérotés de R1 à R3.

Préconisations du Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues / essences végétales en bord de Sorgues :

Liste des essences préconisées en bords de Sorgues

(Attention, ne pas planter de résineux)

Essences hautes (arbres) :	<i>Alnus glutinosa, Fraxinus angustifolia, Quercus robur, Populus alba, Juglans regia, Populus nigra, Salix alba, Ulmus minor.</i>
Essences basses (arbustes) :	<i>Cornus sanguinea, Coryllus avellana, Ficus carica, Ligustrum vulgare, Malus domestica, Prunus spinosa, Salix cinerea, Salix elaeagnos, Salix triandra, Sambucus nigra, Viburnum lantana.</i>
Espèces lianescentes :	<i>Clematis vitalba, Hedera helix, Humulus lupulus.</i>

Essences envahissantes interdites

Espèces envahissantes identifiées en Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le guide du RRGMA « Guide d'identification des PLANTES ENVAHISSANTES des milieux aquatiques », ainsi que les 2 espèces suivantes (forte présence locale) :

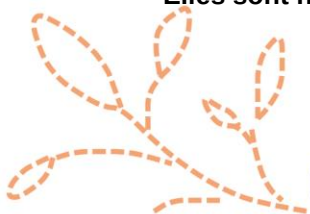
- *Periploca graeca* – Bourreau des arbres
- *Phytolacca americana* – Raisin d'Amérique

Les haies et continuités rurales à conserver

Les haies recensées au plan de zonage sont à conserver pour leur rôle écologique aux abords des Sorgues et du canal de Vaucluse. Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaires et de sécurité ;
- à la fonctionnalité agricole, dans le cas de création d'accès, uniquement dans l'emprise nécessaire au passage des véhicules et dans le cas de remembrement.

Elles sont numérotées de H1 à H16.



CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

RISQUE INONDATION

1- Risque d'inondation par débordement de cours d'eau

La partie Est du territoire de Saint Saturnin est soumise au risque inondation :

- par débordement du canal de Vaucluse vers les zones situées en contrebas. Ces débordements sont provoqués soit lors d'évènements pluvieux localisés sur les coteaux soit lors de crues des Sorgues.
- Par débordement des Sorgues lors de crues des Sorgues : ce phénomène est susceptible d'affecter l'ensemble de la plaine agricole.

Dans l'emprise de la zone inondable repérée au document graphique les règles applicables sont les suivantes :

Recommandations générales

L'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte du risque d'inondation.

1/ Dans le respect des règlements du plan local d'urbanisme et de la police des eaux. La police des eaux a pour finalité d'éviter toute entrave à l'écoulement des eaux ; dans cette optique les permissionnaires devraient s'efforcer d'orienter les constructions dans le sens du courant. La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

2/ A travers la solidité conférée à leur construction.

3/ Dans l'agencement de leurs locaux (stockage de produits polluants avec notamment un lestage des citernes et un positionnement de leurs orifices non étanches situés au-dessus de la cote de référence, disposition des équipements vitaux des établissements sanitaires ou médico-sociaux comportant de l'hébergement, etc..).

Sont interdits :

- les remblais sont interdits, sauf s'ils sont directement liés aux projets autorisés plus loin, s'ils sont limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect du code de l'environnement ;
- la création et l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques.
- les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public sont interdits en zone inondable ;
- les établissements recevant du public (ERP) dits sensibles de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J sont interdits en zone inondable ;
- la création ou l'extension d'aires de camping ou de caravannage et d'aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes sont interdites en zone inondable ;
- les activités de stockage de substances dangereuses.



Sont autorisés sous-condition :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que le premier niveau de plancher soit réalisé à au moins 0,70 m mesuré au dessus du terrain naturel et en tout état de cause à au moins 0,20m mesuré au dessus de la voie d'accès la plus proche.

Cette règle ne s'applique pas lorsque l'extension d'une habitation existante est égale ou inférieure à 10% de la surface de plancher existante, réalisée en une ou plusieurs fois.

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sont autorisées à condition que le premier niveau de plancher soit réalisé à au moins 0,70 m mesuré au dessus du terrain naturel et en tout état de cause à au moins 0,20m mesuré au dessus de la voie d'accès la plus proche.
- Tout aménagement ou création de constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce, artisanat, entrepôts, bureaux, etc.) ne peut être autorisé qu'à la condition que les effectifs reçus disposent d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à 0,70m mesuré au dessus du terrain naturel.

2- Ruisellement pluvial

La commune de Saint-Saturnin-lès-Avignon est concernée par un zonage pluvial annexé au PLU.

Règles applicables aux projets dont la surface aménagée est inférieure à 1ha : compensation de l'imperméabilisation

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe). Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 30 l/m2 imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles (et existantes si possible) dès lors que le projet est supérieur à 40m2 d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

Les clotûres devront assurer une transparence hydraulique.

RISQUE FEUX DE FORÊT

La commune de Saint Saturnin est soumise au risque de feux de forêt d'aléa moyen, en raison de la présence sur son territoire de superficies boisées.

Les zones indicées au plan de zonage du PLU en f3 correspondent aux parties du territoire soumises à cet aléa feu de forêt moyen.

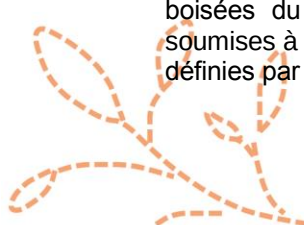
REGLEMENT EN ZONE D'ALEA FEU DE FORET

Au sein de ces zones f3 :

- On ne pourra prendre le risque d'admettre des constructions, le cas échéant, sur des terrains soumis à l'aléa incendie que dans la mesure où ces terrains bénéficient des équipements publics, dans certains cas privés, de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe 1 du porter à connaissance annexé dans les annexes à titres informatives du présent PLU.
- Les bâtiments éventuellement autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection.
- Plusieurs mesures font appel à une date dite de référence qui est celle de l'approbation du présent PLU.

L'APPLICATION DES MESURES DE PROTECTION CONTRE LES FEUX DE FORET

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.

RISQUE SISMIQUE

L'intégralité du territoire communal est situé dans une zone de sismicité n°3 d'aléa modéré. Les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal» sont applicables.

RISQUE LIÉ AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par les aléas moyens et faibles.

Ces zones d'aléa sont repérées sur un document graphique figurant dans le porter à connaissance de l'Etat et rappelé dans le rapport de présentation.

Sur l'ensemble de ces zones d'aléa, pour chaque instruction il devra être réalisée une étude à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique, afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir les règles de construction adaptées.

SERVITUDES RELATIVES AUX CANALISATIONS DE GAZ ET D'HYDROCARBURES

Le territoire communal est traversé par :

- une canalisation de gaz naturel exploitée par GRTGAZ (DN600 – Fos / Tersanne),
- trois canalisations d'hydrocarbures (PL1, PL2 et PL3) liquides exploitées par SPSE,
- une canalisation d'hydrocarbures liquides de l'ODC exploitée par TRAPIL.

Les différentes canalisations sont rappelées dans les servitudes d'utilité publiques en annexe au P.L.U.

CANALISATION DN 600 (FOS SUR MER - TERSANNE) :

- servitude de pose et de passage de 3 mètres à l'Ouest de la canalisation et 7 mètres à l'Est de la canalisation,
- interdiction des IGH et ERP de plus de 100 personnes dans la zone de danger très grave située dans la bande de 180 mètres de part et d'autre de la canalisation,
- interdiction des IGH et des ERP de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie dans la zone de danger grave située dans la bande de 245 mètres de part et d'autre de la canalisation.

POUR LES CANALISATIONS D'HYDROCARBURES LIQUIDES TRAPIL :

Dans une bande de 5 mètres de largeur (zone forte de protection) où sont enfouies les canalisations, il est interdit :

- d'édifier une construction en dur même si ses fondations ont une profondeur inférieure à 0,60 mètre,
- d'effectuer des travaux de toute nature y compris les façons culturales à plus de 0,60 mètres.

L'exploitant de la canalisation a le droit, à l'intérieur d'une bande de terrain de 12 mètres de largeur garantie par la servitude de passage au profit de l'Etat :

- d'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien et de réparation,
- d'essarter tous arbres et arbustes,
- de construire, en limite de parcelles cadastrales, des bornes ou blaises indiquant l'emplacement de la conduite.

Les propriétaires ou ayant droits sont tenus de :

- ne procéder à aucune plantation d'arbres dans la bande de 15 mètres,
- s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage,
- dénoncer, en cas de vente ou d'échange de parcelles en cause, la servitude dont elles sont grevées.

POUR LES CANALISATIONS HYDROCARBURES LIQUIDES SPSE :

Trois zones de danger sont à considérer :

- la zone de dangers significatifs avec Effets Irréversibles (SEI),
- la zone de dangers graves avec 1er effet Létaux (SEL),
- la zone de dangers très graves avec Effets Létaux Significatifs (SELS).

Pipelines SPSE (tronçon Fos / Karlsruhe)

distances en mètres	PL1 / 34"			PL2 / 40"			PL3 / 24"		
	SEI	SEL	SELS	SEI	SEL	SELS	SEI	SEL	SELS
Fuite 12 mm	60	50	40	60	50	40	60	50	40
Brèche 70 mm	282	224	178	278	220	177	291	230	184
Rupture totale	990	305	242	1290	362	281	680	221	172

L'arrêté et la circulaire du 04 août 2006 fixent les règles suivantes en matière d'urbanisation à proximité de canalisations :

- dans la zone des dangers significatifs (SEI / brèche 70mm) : consultation de l'exploitant pour tout projet,
- dans la zone des effets de dangers graves (SEL / brèche 70mm) : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (LG.H), d'établissement recevant du public (E.R.P) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie et d'installation nucléaire de base (LN.B),
- dans la zone des effets de dangers très graves (SELS / brèche 70mm): proscrire la construction ou l'extension d'LG.H. et d'E.R.P. susceptibles de recevoir plus de 100 personnes,
- dans la zone des effets de dangers très graves (SELS / Rupture complète) : consultation de l'Exploitant pour tout projet de constructions isolées à usage d'habitation, lotissements, logements collectifs (hors LG.H), E.R.P. inférieur à 100 personnes, et installations classées (I.C.P.E).

Isolement acoustique le long des infrastructures bruyantes

Les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, dans les zones de bruits dus aux voies bruyantes.

Cette prescription s'applique :

voie de type 1 : voie ferrée Avignon-Salon ; sur une bande de 300 m, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la voie.

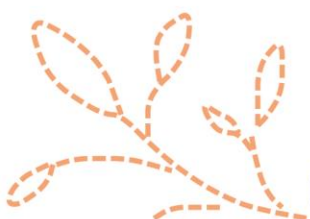
voie de type 3 : sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie :

- RD.6 (sortie aggro. 100 m après les feux Vedène Sud).
- RD.28.

voie de type 4 : sur une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la voie :

- RD.6 (sortie aggro. 100 m après les feux (au nord RD.28).

Cette prescription fait l'objet d'un report sur le plan de zonage du PLU

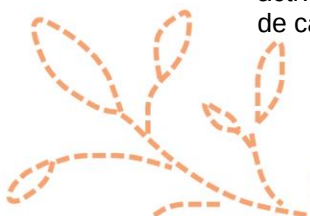


CHAPITRE 9 : LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055
- **Clôture** : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que « tout propriétaire a le droit de clore son héritage ». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.
- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.
- **Destinations** :
 - **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf définition précédente).
 - **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
 - **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
 - **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
 - **Constructions à d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.



- Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

- Construction à usage d'hébergement hôtelier : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.

- Constructions à destination d'entrepôt : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

- Constructions destinées à l'exploitation agricole : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles

- Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme). Cette emprise au sol correspond, de façon imagée, à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction.

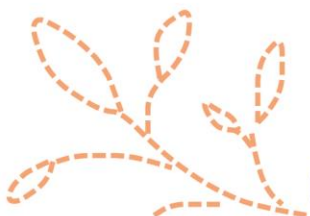
Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien ;
- les piscines.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, orielles, coursives, ...) ;

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de reconstruction, de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement.



- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- **Mur écran** : lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs écrans,...) dont la hauteur dépasse 2 mètres sont soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire : cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. En-deçà de ce seuil, leur édification n'est pas contrôlée au titre du code de l'urbanisme.

- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Surface de plancher** : Elle est définie à l'article L112-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

