



---

***Plan Local d'Urbanisme***  
**Modification n°1**

---

**Pièce n°4**  
**Règlement**

## Sommaire

---

<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 : Définition de l'emprise au sol.....	3
ARTICLE 2 : Définition des espaces libres.....	4
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....</b>	<b>12</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....</b>	<b>19</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD.....</b>	<b>27</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UN.....</b>	<b>35</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY.....</b>	<b>43</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UYh.....</b>	<b>50</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT.....</b>	<b>56</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....</b>	<b>62</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....</b>	<b>67</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....</b>	<b>74</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....</b>	<b>81</b>

**DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 : Définition de l'emprise au sol

L'emprise est définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme :

*Article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme :*

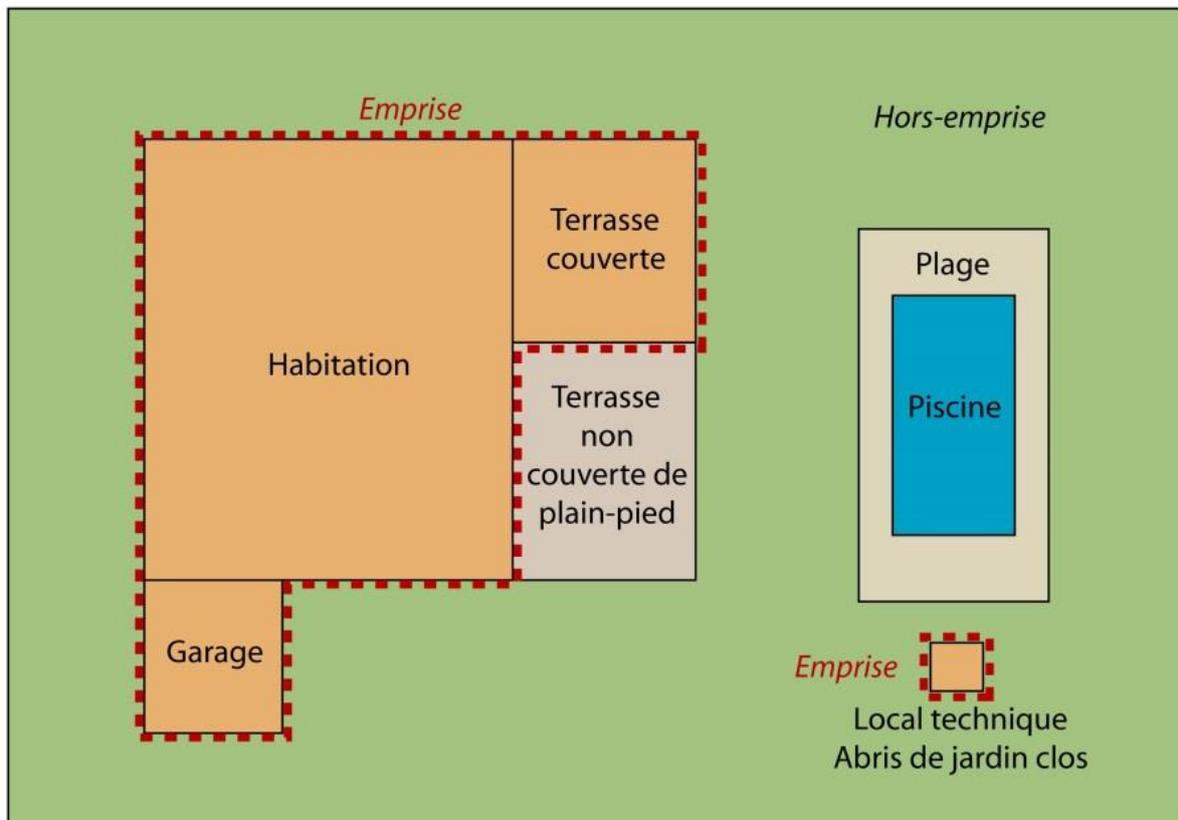
*« L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

*Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».*

L'emprise au sol des constructions (article 9) s'appuie sur la définition de l'emprise de l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme : les éléments pris en compte par la suite dans le calcul de l'emprise au sol correspondent aux constructions closes et/ou couvertes (habitation, garage, local technique, terrasse couverte, annexe, ...).

Ne sont donc pas comptées les autres constructions (piscine, plage de piscine, terrasse non couverte de plain-pied (jusqu'à 0,60 m), ...), sous réserve de ne pas créer un volume significatif.

Les aménagements extérieurs (rampes, paliers, ascenseurs, ...) permettant l'accessibilité de toutes constructions aux Personnes à Mobilité Réduite ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol des constructions correspondantes.



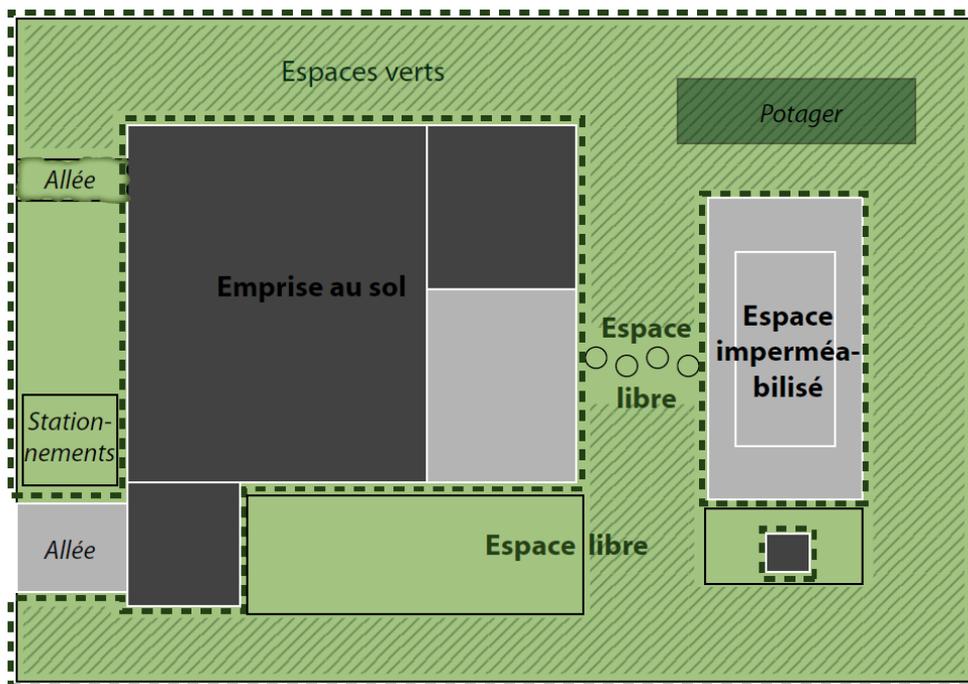
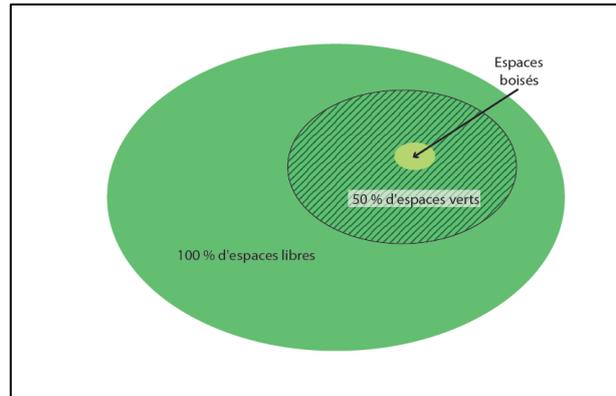
**ARTICLE 2 : Définition des espaces libres**

Contrairement à la notion d'« emprise », la notion d'« espace libre » n'est pas définie dans le Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la partie du terrain non imperméabilisée, et non concernée par l'emprise au sol des constructions (définie par l'article 9 précisé ci-dessus) ainsi que les autres constructions (piscines, plages de piscines, terrasses non couvertes de plain-pied (jusqu'à 0,60 m), ...) qui ne créeraient pas de volume significatif.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, les emprises aménagées pour une circulation piétonne sont comptabilisés dans les espaces libres, dès lors que leur traitement est conçu pour qu'elles demeurent perméables.

Les espaces libres devront à minima contenir 50% d'espaces verts (superficie plantée des espaces libres).



	Espaces libres	Espaces verts
<b>Une allée non imperméabilisée</b>	Oui	Non
<b>Des stationnements non imperméabilisés</b>	Oui	Non
<b>Une terrasse non imperméabilisée</b>	Oui	Non
<b>Un cheminement piéton non imperméabilisé</b>	Oui	Non
<b>Une pelouse naturelle / Un espace planté</b>	Oui	Oui
<b>Un potager</b>	Oui	Oui

## CHAPITRE I

### Caractère de la zone

La zone **UA** recouvre le village ancien de la commune. Elle regroupe l'essentiel des équipements et des services ainsi que l'habitat ancien. Elle est destinée à accueillir une mixité des fonctions : constructions à usage d'habitat, hôtelier et de restauration, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de commerces et d'artisanat.

Elle comprend un secteur **UAh**, l'indice h indiquant que les hauteurs des constructions ne devront pas excéder 4m à l'égout et 6 m au faîtage. Ce secteur a été défini en raison de la présence d'un cône de vue afin de limiter l'impact visuel des constructions au sein de cet espace.

En outre, la zone **UA** correspond également au cœur de certains hameaux qui présentent une structure urbaine similaire à celle du centre ancien.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

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

##### **UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  - o soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - o soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  - o soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m<sup>2</sup> au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m.
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- La création de commerces dont la surface de vente serait supérieure à 150 m<sup>2</sup> et dont la réalisation pourrait nuire à la préservation du caractère de centre-ville.

##### **UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations classées, à condition :
  - o Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;

- Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes ;
  - Les constructions à usage de commerces à condition que leur surface de vente soit inférieure à 150 m<sup>2</sup> ;
  - La reconstruction, en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher ;
  - Les installations techniques de services publics (transformateurs, postes de relèvement...) sous réserve que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le bâti environnant.

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UA1 et UA2 est implicitement autorisé.**

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **UA3 – 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, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

#### 2 – ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

### 3 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

### 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 300 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

### **UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privés existantes, modifiées ou à créer.

Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet de construction intéresse un îlot à remodeler.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

### **UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, piscines et leurs annexes, remises et abris de jardin ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## UA9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes, situées dans l'environnement immédiat du projet.

La hauteur des faîtages doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

Dans le secteur **UAh**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 4 m à l'égout et 6 m au faîtage.

## UA11 – 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.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures terrasses doit être inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.

La création de chiens assis et les « skydomes » sont interdites ; cependant, les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toitures sont autorisés.

#### **Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

L'utilisation de génoises en façades est obligatoire.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale sont interdits. L'emploi de la couleur blanche est proscrite. Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

#### **Baies, menuiseries, accessoires des façades :**

Les matériaux (bois, métal, glace) devront être choisis en harmonie avec le style de la construction. Bois et métaux seront peints.

La réalisation de portes cochères, lorsqu'elle sera autorisée, devra s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

La création de fenêtres sera autorisée dans la mesure où elles compléteront sans la dénaturer l'ordonnement de la façade. Elles devront être conformes dans leurs dimensions, proportions, moulures d'encadrement aux baies voisines. Elles doivent être plus hautes que larges avec un coefficient de 1.37/1 minimum.

#### **Clôtures :**

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit excéder 2 mètres.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

Dans le cas où serait choisie la transparence des clôtures entre espaces non bâtis inférieurs et domaine public, ces clôtures devront être réalisées en haies vives ou grilles accompagnant un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum, l'ensemble ne devant pas excéder 2 m de hauteur.

Dans le cas de clôtures en limites séparatives, la hauteur des murs bahuts est limitée à 1,60m

#### **Equipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

## **UA12 – STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) ;
- 2 places de stationnement pour de 50m<sup>2</sup> de SP et plus (garage ou aire aménagée).

### **Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de SP.

### **Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **Hôtels et restaurants :**

- 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamé. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

### **Autres établissements :**

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

### **UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés commun représentant au moins 10% de la surface du terrain à aménager.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprés bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

Les dépôts de matériaux, ferrailles, vieux véhicules, déchets sont interdits.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**CHAPITRE II**

Caractère de la zone

La zone **UB** concerne l'extension urbaine des zones UA. Elle est destinée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir les commerces, services et activités non polluantes. Elle est destinée à accueillir une mixité des fonctions : constructions à usage d'habitat, hôtelier et de restauration, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de commerce et d'artisanat.

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

---

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

**UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- La création de commerces dont la surface de vente serait supérieure à 150 m<sup>2</sup>, et dont la réalisation pourrait nuire à la préservation du caractère de centre-ville ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules.

**UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :

- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;
- La création d'installations classées, à condition :
  - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - o que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants

- Les constructions à usage de commerces à condition que leur surface de vente soit inférieure à 150 m<sup>2</sup>
- Les entrepôts commerciaux et les constructions à usage agricole à condition d'être nécessaire à l'activité commerciale ou agricole existante dans la zone ;

**Les opérations comprenant au moins 4 logements et/ou dont la SP est supérieure à 300m<sup>2</sup> devront comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux. Le PLS ne devra représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.**

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.**

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **UB3 – 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, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

#### 2 – ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

#### 3 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

#### 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 300 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

#### **UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privés existantes, modifiées ou à créer.

Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

#### **UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines et leurs annexes remises et abris de jardin ;

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

### **UB9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

### **UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de la hauteur de cette construction par rapport aux règles ci-dessus ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UB11 – 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.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

#### **Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures doit être inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.

La création de chiens assis et les « skydomes » sont interdites ; cependant, les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toitures sont autorisés.

### **Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

L'utilisation de génoises en façades est obligatoire.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale sont interdits. L'emploi de la couleur blanche est proscrite.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

### **Baies, menuiseries, accessoires des façades :**

Les matériaux (bois, métal, glace) devront être choisis en harmonie avec le style de la construction. Bois et métaux seront peints.

La réalisation de portes cochères, lorsqu'elle sera autorisée, devra s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

La création de fenêtres sera autorisée dans la mesure où elles compléteront sans la dénaturer l'ordonnement de la façade. Elles devront être conformes dans leurs dimensions, proportions, moulures d'encadrement aux baies voisines. Elles doivent être plus haute que large avec un coefficient de 1.37/1 minimum.

### **Clôtures :**

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit excéder 2 mètres.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

Dans le cas où serait choisie la transparence des clôtures entre espaces non bâtis inférieurs et domaine public, ces clôtures devront être réalisées en haies vives ou grilles accompagnant un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum, l'ensemble ne devant pas excéder 2 m de hauteur.

Dans le cas de clôtures en limites séparatives, la hauteur des murs bahuts est limitée à 1,60m

### **Equipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

## **UB12 – STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) ;
- 2 places de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SP et plus (garage ou aire aménagée).

### **Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de SP.

### **Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **Hôtels et restaurants :**

- 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamé. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

### **Autres établissements :**

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement

### **UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 30 % de l'ensemble du terrain.

Les opérations d'urbanisme et groupes de constructions devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la surface à aménager.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprés bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### CHAPITRE III

#### Caractère de la zone

La zone **UC** concerne l'extension urbaine située en périphérie immédiate des espaces centraux, caractérisée par une vocation principale d'habitat avec une mixité des fonctions. Cette zone, destinée à recevoir un bâti relativement dense, assure la transition entre l'agglomération et les espaces à l'urbanisation plus lâche.

Cette zone englobe le noyau villageois et les extensions urbaines les plus anciennes.

Elle comprend 6 secteurs :

- le secteur **UCh**, l'indice h indiquant que les hauteurs des constructions ne devront pas excéder 4m à l'égout et 6 m au faitage. Ce secteur a été défini en raison de la présence d'un cône de vue afin de limiter l'impact visuel des constructions au sein de cet espace.
  - le sous-secteur **UChpl** indicé en raison de la problématique de ruissellement des eaux pluviales dans ce secteur.
- le secteur **UCr**, correspondant à la localisation de la maison de retraites, où les hauteurs ne pourront excéder 12 m au faitage.
- Le secteur **UCp**, situé au cœur du cône de vue où toutes les constructions sont interdites pour des raisons paysagères.
- le secteur **UCf2** indicé en fonction de l'intensité du risque feu de forêts.
- le secteur **UCpl** indicé en raison de la problématique de ruissellement des eaux pluviales dans ce secteur.
  - le sous-secteur **UCplf2** indicé en fonction de l'intensité du risque feu de forêts.
- le secteur **UCpls** correspondant au quartier des Ferrailles destiné à accueillir 45 Logements Locatifs Sociaux et un parc de stationnements.

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC**

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

#### **UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules.

Dans le secteur **UCp**, toutes les constructions sont interdites pour des raisons paysagères.

## **UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :

- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;
- La création d'installations classées, à condition :
  - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - o que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants
- Les entrepôts et les constructions à usage agricole à condition d'être nécessaire à l'activité agricole existante dans la zone.

Les opérations comprenant au moins 4 logements et/ou dont la SP est supérieure à 300m<sup>2</sup> devront comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux. Le PLS ne devra représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.

**En UCpls**, 100% des nouvelles constructions seront des logements sociaux.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UC1 et UC2 est implicitement autorisé.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **UC3 – 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, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les secteurs **UCf2** et **UCplf2**, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes:

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum;
- Pente maximale de 15 %;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques suffisantes pour

permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours ;

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

#### **UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

##### 2 – ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

Dans les secteurs **UCpl, UCpls, UCplf2 et UChpl**, si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans les bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces eaux seront de préférence infiltrées quand la nature du sol le permet, avec un rejet dans le milieu naturel de 7 litres seconde par hectare de surface imperméabilisée.

##### 3 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

##### 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 300 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables, sauf dans les secteurs indiqués « f » pour lesquels cette distance est réduite à 150 mètres.

#### **UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hors agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 25 m de l'axe de la voie départementale 974 section Sud-Ouest (sur le tronçon entre le centre village et la limite communale de Saint-Pierre-de-Vassols) ;
- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 section Nord-Est (sur le tronçon entre le centre village et le Mont Ventoux) ;
- 15 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208, 213 ;
- 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

En agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 ;
- 10 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208, 213 ;
- 4 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**En secteur UCpls**, tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative ou la prescription graphique (marge de recul minimale de 2m qui ne constitue pas pour autant une implantation obligatoire), doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres, sauf **en secteur UCpls** pour lequel cette distance doit être au moins égale à 3,5 mètres.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines et leurs annexes, remises et abris de jardin ;

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

### **UC9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain, sauf :

- **en UCh**, secteur dans lequel l'emprise ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain ;
- **en UCpls**, secteur dans lequel l'emprise ne pourra excéder 90% de la superficie du terrain.

### **UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, et 9 m au faîtage.

Dans le secteur **UCh**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 4 m à l'égout et 6 m au faîtage.

Dans le secteur **UCr**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 m au faîtage.

Dans le secteur **UCpls**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout, et 9,5 m au faîtage, correspondant à 2 niveaux (R+1).

Toute partie de construction distante de moins de 4 mètres de la limite séparative ne pourra excéder 3,50 m au faîtage.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de la hauteur de cette construction par rapport aux règles ci-dessus ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UC11 – 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.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

**Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures doit être inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.

La création de chiens assis et les « skydomes » sont interdites ; cependant, les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toitures sont autorisés.

**Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

L'utilisation de génoises en façades est recommandée.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale sont interdits. L'emploi de la couleur blanche est proscrite.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

**Baies, menuiseries, accessoires des façades :**

Les matériaux (bois, métal, glace) devront être choisis en harmonie avec le style de la construction. Bois et métaux seront peints.

La réalisation de portes cochères, lorsqu'elle sera autorisée, devra s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

La création de fenêtres sera autorisée dans la mesure où elles compléteront sans dénaturer l'ordonnement de la façade. Elles devront être conformes dans leurs dimensions, proportions, moulures d'encadrement aux baies voisines. Elles doivent être plus haute que large avec un coefficient de 1.37/1 minimum.

**Clôtures :**

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit excéder 2 mètres.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

Dans le cas où serait choisie la transparence des clôtures entre espaces non bâtis inférieurs et domaine public, ces clôtures devront être réalisées en haies vives ou grilles accompagnant un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum, l'ensemble ne devant pas excéder 2 m de hauteur.

Dans le cas de clôtures en limites séparatives, la hauteur des murs bahuts est limitée à 1,60m.

**Equipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

**UC12 – STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) ;
- 2 places de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SP et plus (garage ou aire aménagée).

**Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de SP.

**Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Hôtels et restaurants :**

- 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamé. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

**Autres établissements :**

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement

### **UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 50 % de l'ensemble du terrain, sauf :

- **en UCh** pour lequel ces espaces doivent représenter au moins 30% du terrain ;
- **en UCpls** pour lequel ces espaces doivent représenter au moins 10% du terrain.

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

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés commun représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprés bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE IV

### Caractère de la zone

La zone **UD** est une zone d'urbanisation caractérisée par une vocation principale d'habitat, souvent sous des formes pavillonnaires. C'est une zone peu dense assurant la transition entre les espaces urbanisés de la commune et les espaces à vocation agricole ou naturelle.

Elle comprend 3 secteurs :

- le secteur **UDs**, correspondant à l'emprise du stade municipal, où les hauteurs ne pourront excéder 10 m au faitage. En outre, les constructions ne pourront être implantées à moins de 7 m de l'axe des voies.
- le secteur **UDf2** indicé en fonction de l'intensité du risque feu de forêts.
- le secteur **UDpl** où des prescriptions particulières sont édictées en raison du ruissellement des eaux pluviales.
  - le sous-secteur **UDplf2** indicé en fonction de l'intensité du risque feu de forêts.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD**

---

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

#### **UD1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules.

#### **UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :

- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;

- La création d'installations classées, à condition :
  - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - o que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants
- Les entrepôts et les constructions à usage agricole à condition d'être nécessaires à l'activité agricole existante dans la zone ;

Les opérations comprenant au moins 4 logements et/ou dont la SP est supérieure à 300m<sup>2</sup> devront comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux. Le PLS ne devra représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UD1 et UD2 est implicitement autorisé.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **UD3 – 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, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les secteurs **UDf2** et **UDplf2**, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes:

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum;
- Pente maximale de 15 %;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 % d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

### **UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

## 2 – ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

Dans les secteurs **UDpl et UDplf2**, si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans les bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces eaux seront de préférence infiltrées quand la nature du sol le permet, avec un rejet dans le milieu naturel de 7 litres seconde par hectare de surface imperméabilisée.

## 3 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

## 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 300 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables, sauf dans les secteurs indicés « f » pour lesquels cette distance est réduite à 150 mètres.

### **UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hors agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 25 m de l'axe de la voie départementale 974 section Sud-Ouest (sur le tronçon entre le centre village et la limite communale de Saint-Pierre-de-Vassols) ;
- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 section Nord-Est (sur le tronçon entre le centre village et le Mont Ventoux) ;
- 15 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208 et 213 ;
- 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

En agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 ;
- 10 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208, 213;

- 4 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

Dans le secteur **UDs**, les constructions ne pourront être implantées à moins de 7 m de l'axe de la voie.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

**UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines et leurs annexes, remises et abris de jardin ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

**UD9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

**UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, et 9 m au faîtage.

Dans le secteur UD, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 10 m au faîtage.

Toute partie de construction distante de moins de 4 mètres de la limite séparative ne pourra excéder 3,50 m au faîtage

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de la hauteur de cette construction par rapport aux règles ci-dessus ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UD11 – 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.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

**Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures doit être inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.

La création de chiens assis et les « skydomes » sont interdites ; cependant, les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toitures sont autorisés.

**Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

L'utilisation de génoises en façades est recommandée.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale sont interdits. L'emploi de la couleur blanche est proscrite.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

**Baies, menuiseries, accessoires des façades :**

Les matériaux (bois, métal, glace) devront être choisis en harmonie avec le style de la construction. Bois et métaux seront peints.

La réalisation de portes cochères, lorsqu'elle sera autorisée, devra s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

La création de fenêtres sera autorisée dans la mesure où elles compléteront sans la dénaturer l'ordonnement de la façade. Elles devront être conformes dans leurs dimensions, proportions, moulures d'encadrement aux baies voisines. Elles doivent être plus haute que large avec un coefficient de 1.37/1 minimum.

**Clôtures :**

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit excéder 2 mètres.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

Dans le cas où serait choisie la transparence des clôtures entre espaces non bâtis inférieurs et domaine public, ces clôtures devront être réalisées en haies vives ou grilles accompagnant un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum, l'ensemble ne devant pas excéder 2 m de hauteur.

Dans le cas de clôtures en limites séparatives, la hauteur des murs bahuts est limitée à 1,60m.

**Equipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

**UD12 – STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) ;
- 2 places de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SP et plus (garage ou aire aménagée).

**Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de SP.

**Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Hôtels et restaurants :**

- 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamé. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

**Autres établissements :**

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement

**UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 70 % de l'ensemble du terrain.

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

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés commun représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE V

### Caractère de la zone

La zone **UN** est une zone reposant sur un habitat diffus, présentant donc une faible densité. Ces espaces se sont constituées en discontinuité des zones urbanisées. C'est une zone peu dense, héritée du précédent document d'urbanisme. Aussi l'objectif premier au cœur de ces espaces est de permettre une poursuite du mode d'urbanisation traditionnelle en vue de remplir les quelques dents creuses existantes et non de favoriser leur densification. Aussi, les superficies minimales ont été maintenues au cœur de ces secteurs.

Elle comprend 4 secteurs :

- le secteur **UNr**, correspondant à l'emprise du Chalet Reynard où les constructions à usage hôtelier, de commerces, d'équipements collectifs, de bureaux ou de services sont autorisées, à condition que chaque opération porte sur une superficie minimale de 0,5 ha. En outre, chaque terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.
- le secteur **UNb** dans lequel une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> doit également être respectée.
  - le sous-secteur **UNbh** avec une hauteur des constructions ne pouvant pas excéder 4m à l'égout et 6 m au faîtage, en raison de la présence d'un cône de vue afin de limiter l'impact visuel des constructions au sein de cet espace.
  - le sous-secteur **UNbf3**, soumis à un aléa moyen du risque incendie, avec des prescriptions relatives au risque feu de forêt à respecter.
- le secteur **UNc** dans lequel une superficie est portée à 1500 m<sup>2</sup>.
  - le sous-secteur **UNca** disposant d'un assainissement autonome.
- le secteur **UNd** dans lequel une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup> est requise pour qu'un terrain soit considéré comme constructible.
  - le sous-secteur **UNda** disposant d'un assainissement autonome.
  - le sous-secteur **UNdh** avec une hauteur des constructions ne pouvant pas excéder 4m à l'égout et 6 m au faîtage, en raison de la présence d'un cône de vue afin de limiter l'impact visuel des constructions au sein de cet espace.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UN**

---

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

#### **UN1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules.

## **UN2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :

- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant ;
- La création d'installations classées, à condition :
  - o que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - o que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants
- Les entrepôts commerciaux et les constructions à usage agricole à condition d'être nécessaire à l'activité commerciale agricole existante dans la zone ;

Dans le secteur **UNr**, sont autorisées les constructions à usage :

- D'habitation,
- Hôtelier,
- De commerce ou d'artisanat,
- D'équipements collectifs,
- De bureaux et de services.

A condition que chaque opération porte sur une superficie minimale de 0,5 Hectare ou sur l'ensemble du secteur.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UN1 et UN2 est implicitement autorisé.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **UN3 – 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, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans le secteur **UNbf3**, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 % d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

Toutefois, en cas de constructions nouvelles, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

## **UN4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### 2 – ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

Dans le secteur **UNda**, pour les constructions visées à l'article UN2, et en l'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs conformément aux règles sanitaires en vigueur.

### 3 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

### 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 300 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables, sauf dans les secteurs indicés « f » pour lesquels cette distance est réduite à 150 mètres.

Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable :

- la mise en place de réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> pour cinq habitations maximums distantes les unes des autres de 100 mètres au plus pourra être admise, à condition qu'elles soient accessibles et utilisables en toutes circonstances,
- la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située en bordure du domaine public. Cette disposition n'est applicable que dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante.

#### **UN5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **UN6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hors agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 25 m de l'axe de la voie départementale 974 section Sud-Ouest (sur le tronçon entre le centre village et la limite communale de Saint-Pierre-de-Vassols) ;
- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 section Nord-Est (sur le tronçon entre le centre village et le Mont Ventoux) ;
- 15 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208, 213;
- 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

En agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 ;
- 10 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208 et 213 ;
- 4 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

#### **UN7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

### **UN8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines et leurs annexes, remises et abris de jardin ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

### **UN9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain, sauf **en UNbh et UNdh**, secteurs dans lesquels l'emprise ne pourra excéder 15% de la superficie du terrain.

### **UN10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

Dans les secteurs **UNbh** et **UNdh**, la hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 4 mètres à l'égout des toitures et 6 m au faîtage.

Toute partie de construction distante de moins de 4 mètres de la limite séparative ne pourra excéder 3,50 m au faîtage

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de la hauteur de cette construction par rapport aux règles ci-dessus ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UN11 – ASPECT EXTERIEUR**

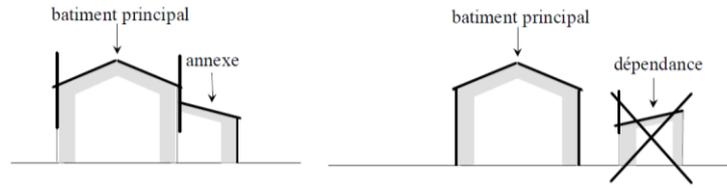
Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures terrasses doit être inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.

La création de chiens assis et les « skydomes » sont interdites ; cependant, les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toitures sont autorisés.

### Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

L'utilisation de génoises en façades est recommandée.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale sont interdits. L'emploi de la couleur blanche est proscrite.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

### Baies, menuiseries, accessoires des façades :

Les matériaux (bois, métal, glace) devront être choisis en harmonie avec le style de la construction. Bois et métaux seront peints.

La réalisation de portes cochères, lorsqu'elle sera autorisée, devra s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

La création de fenêtres sera autorisée dans la mesure où elles compléteront sans dénaturer l'ordonnement de la façade. Elles devront être conformes dans leurs dimensions, proportions, moulures d'encadrement aux baies voisines. Elles doivent être plus haute que large avec un coefficient de 1.37/1 minimum.

### **Clôtures :**

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit excéder 2 mètres.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

Dans le cas où serait choisie la transparence des clôtures entre espaces non bâtis inférieurs et domaine public, ces clôtures devront être réalisées en haies vives ou grilles accompagnant un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum, l'ensemble ne devant pas excéder 2 m de hauteur.

Dans le cas de clôtures en limites séparatives, la hauteur des murs bahuts est limitée à 1,60m

### **Equipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

## **UN12 – STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) ;
- 2 places de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SP et plus (garage ou aire aménagée).

### **Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de SP.

### **Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **Hôtels et restaurants :**

- 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamé. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

### **Autres établissements :**

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

### **UN13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 80 % de l'ensemble du terrain, sauf **en UNbh et UNdh** pour lesquels ces espaces doivent représenter au moins 75% du terrain.

Les opérations d'urbanisme devront comporter la réalisation d'espaces plantés commun représentant 10% au moins de la surface à aménager.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cypripès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **UN14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE VI

### Caractère de la zone

La zone **UY** est marquée par la présence d'un habitat groupé situé au cœur des espaces à vocation agricole ou naturelle. Aussi, en vue de limiter l'impact de ces secteurs situés en discontinuité des espaces urbanisés et présentant peu de cohérence avec le réseau d'assainissement, toute nouvelle construction est interdite. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est prévue dès lors qu'elles seront raccordées au réseau public d'assainissement.

Elle comprend un secteur **UYf2** avec des prescriptions particulières, relatives à l'aléa fort du risque feu sont à prendre en considération.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY**

---

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

##### **UY1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute nouvelle construction est interdite.

##### **UY2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :

- Une seule extension des constructions à usage d'habitations, sous réserve que la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m<sup>2</sup> de SP au total, existant compris ;
- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m<sup>2</sup> de SP au total, existant compris, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- Les piscines et abris piscines ne dépassant pas 6m<sup>2</sup> dès lors qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation ;
- Les murs de clôture et clôtures grillagées et végétalisées

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UY1 et UY2 est implicitement autorisé.

#### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### **UY3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour les occupations et les utilisations du sol admises et mentionnées à l'article UY 2, 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).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans le secteur **UYf2**, pour les occupations et les utilisations du sol admises et mentionnées à l'article UY 2, un terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes:

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum;
- Pente maximale de 15 %;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 % d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

#### **UY4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

##### 2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les constructions qui ne peuvent être raccordées gravitairement devront s'équiper d'un poste de refoulement individuel.

A défaut de réseau collectif, l'assainissement sera assuré par un dispositif d'assainissement individuel par tranchées d'infiltration à faible profondeur.

Dans tous les cas, les travaux de raccordement et d'assainissement autonome sont à la charge du constructeur.

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 m au moins des limites séparatives.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

### 3 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

### 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 300 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables, sauf dans les secteurs indiqués « f » pour lesquels cette distance est réduite à 150 mètres.

## **UY5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **UY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hors agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 25 m de l'axe de la voie départementale 974 section Sud-Ouest (sur le tronçon entre le centre village et la limite communale de Saint-Pierre-de-Vassols) ;
- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 section Nord-Est (sur le tronçon entre le centre village et le Mont Ventoux) ;
- 15 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208, 213;
- 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

En agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 ;
- 10 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208 et 213 ;
- 4 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **UY7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **UY8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines et leurs annexes, remises et abris de jardin ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

### **UY9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise de la construction principale ne peut excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'emprise des annexes est limitée à :

- 6 m<sup>2</sup> pour le local technique de la piscine,
- 30 m<sup>2</sup> pour le garage.

### **UY10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, et 9 m au faîtage.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de la hauteur de cette construction par rapport aux règles ci-dessus ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UY11 – 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.

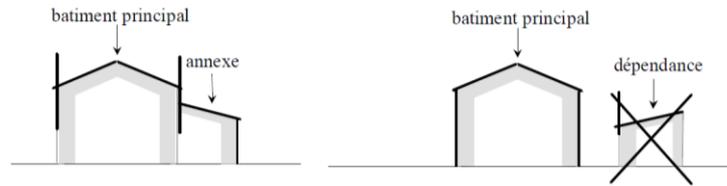
Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%.



Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures terrasses doit être inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.

La création de chiens assis et les « skydomes » sont interdites ; cependant, les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toitures sont autorisés.

### Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

L'utilisation de génoises en façades est recommandée.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale sont interdits. L'emploi de la couleur blanche est proscrite.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

### Baies, menuiseries, accessoires des façades :

Les matériaux (bois, métal, glace) devront être choisis en harmonie avec le style de la construction. Bois et métaux seront peints.

La réalisation de portes cochères, lorsqu'elle sera autorisée, devra s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

La création de fenêtres sera autorisée dans la mesure où elles compléteront sans dénaturer l'ordonnement de la façade. Elles devront être conformes dans leurs dimensions, proportions, moulures d'encadrement aux baies voisines. Elles doivent être plus haute que large avec un coefficient de 1.37/1 minimum.

### Clôtures :

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit excéder 2 mètres.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

Dans le cas où serait choisie la transparence des clôtures entre espaces non bâtis inférieurs et domaine public, ces clôtures devront être réalisées en haies vives ou grilles accompagnant un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum, l'ensemble ne devant pas excéder 2 m de hauteur.

Dans le cas de clôtures en limites séparatives, la hauteur des murs bahuts est limitée à 1,60m

#### **Equipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

#### **UY12 – STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

##### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) ;
- 2 places de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SP et plus (garage ou aire aménagée).

##### **Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de SP.

##### **Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

##### **Hôtels et restaurants :**

- 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamé. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

##### **Autres établissements :**

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;

### **UY13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprés bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **UY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE VII

### Caractère de la zone

La zone **UYh** correspond aux cœurs des hameaux non raccordés au réseau public d'assainissement. Par conséquent, compte tenu des similitudes offertes par ces espaces, des dispositions semblables sont adoptées. Cependant, une densité plus importante pourra être admise au sein de ces espaces correspondant aux cœurs des hameaux qui présentent déjà des densités relativement importantes.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UYh**

---

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

##### **UYh1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute nouvelle construction est interdite.

##### **UYh2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :

- Une seule extension des constructions à usage d'habitations, sous réserve que la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existantes à la date d'approbation de la modification du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m<sup>2</sup> de SP au total, existant compris ;
- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m<sup>2</sup> de SP au total, existant compris, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- Les piscines et abris piscines ne passant pas 6m<sup>2</sup> dès lors qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation ;
- Les murs de clôture et clôtures grillagées et végétalisées

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UYh1 et UYh2 est implicitement autorisé.

#### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### **UYh3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour les occupations et les utilisations du sol admises et mentionnées à l'article **UYh 2**, 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).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **UYh4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### 2 – ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

### 3 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

### 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 300 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

## **UYh5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **UYh6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privés existantes, modifiées ou à créer.

Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet de construction intéresse un îlot à remodeler.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

**UYh7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**UYh8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux bâtiments annexes tels que garages, piscines et leurs annexes, remises et abris de jardin ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

**UYh9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise de la construction principale ne peut excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'emprise des annexes est limitée à :

- 6 m<sup>2</sup> pour le local technique de la piscine,
- 30 m<sup>2</sup> pour le garage.

**UYh10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes.

La hauteur des faîtages doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone **UYh**.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de la hauteur de cette construction par rapport aux règles ci-dessus ;

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UYh11 – 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.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

#### **Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures terrasses doit être inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.

La création de chiens assis et les « skydomes » sont interdites ; cependant, les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toitures sont autorisés.

#### **Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

L'utilisation de génoises en façades est recommandée.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale sont interdits. L'emploi de la couleur blanche est proscrite.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

**Baies, menuiseries, accessoires des façades :**

Les matériaux (bois, métal, glace) devront être choisis en harmonie avec le style de la construction. Bois et métaux seront peints.

La réalisation de portes cochères, lorsqu'elle sera autorisée, devra s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

La création de fenêtres sera autorisée dans la mesure où elles compléteront sans la dénaturer l'ordonnement de la façade. Elles devront être conformes dans leurs dimensions, proportions, moulures d'encadrement aux baies voisines. Elles doivent être plus haute que large avec un coefficient de 1.37/1 minimum.

**Clôtures :**

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit excéder 2 mètres.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

Dans le cas où serait choisie la transparence des clôtures entre espaces non bâtis inférieurs et domaine public, ces clôtures devront être réalisées en haies vives ou grilles accompagnant un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum, l'ensemble ne devant pas excéder 2 m de hauteur.

Dans le cas de clôtures en limites séparatives, la hauteur des murs bahuts est limitée à 1,60m

**Equipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

**UYh12 – STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) ;
- 2 places de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SP et plus (garage ou aire aménagée).

**Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de SP.

**Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **Hôtels et restaurants :**

- 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamé. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

### **Autres établissements :**

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement

### **UYh13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

Les dépôts de matériaux, ferrailles, vieux véhicules, déchets sont interdits.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **UYh14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE VIII

### Caractère de la zone

La zone **UT** est zone dont la vocation première est l'accueil touristique. Aussi, sont autorisées, sous condition, les constructions à usage d'hébergement ayant une vocation touristique ; l'aménagement de terrains de campings et de stationnement de caravanes. Les constructions à usage d'habitations doivent être destinées aux personnes dont la présence sur le site est nécessaire pour le gardiennage des installations.

Elle comprend 3 secteurs :

- Le secteur **UThb** correspondant au périmètre de l'ASL « Les Hauts de Bélézy » selon les statuts de 1978.
  - le sous-secteur **UThbf2** indicé en fonction de l'intensité du risque feu de forêts.
- le secteur **UTf2** soumis à l'aléa fort du risque feu de forêt, dans lequel la capacité d'accueil de la structure d'hébergement existante ne doit pas être augmentée et la création de nouvelles structures d'hébergement est interdite. L'extension est autorisée si elle ne permet pas la construction de nouvelles structures ou l'augmentation de la capacité d'accueil.
- le secteur **UTpl** indicé en raison de la problématique de ruissellement des eaux pluviales dans ce secteur.
  - le sous-secteur **UTplf2** indicé en fonction de l'intensité du risque feu de forêts.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UT**

---

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

#### **UT1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- La construction de bâtiment à usage d'habitation sauf ceux visés à l'article UT 2 ;
- Les équipements sociaux dont la présence n'est pas directement liée à l'activité de la zone ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions aux destinations suivantes :
  - Hôtel ;
  - Commerce ou artisanat ;
  - Bureau et de services ;
  - Industrie dont industrie agro-alimentaire ;
  - Entrepôts.
- L'ouverture et l'extension de carrières ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules ;

Dans le secteur UTf2, la capacité d'accueil de la structure d'hébergement existante ne doit pas être augmentée et la création de nouvelles structures d'hébergement est interdite.

## **UT2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions à usage d'hébergement ayant une vocation touristique;
- L'aménagement de terrains de camping, de stationnement de caravanes et d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient 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 et sans dépasser un plafond de 250 m<sup>2</sup> de SP ;
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes :
  - o Lorsqu'ils n'entraînent pas la construction de nouveaux logements,
  - o Lorsque la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existante à la date d'approbation de la modification du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m<sup>2</sup> de SP au total, existant compris,
  - o **En secteur UThb**, lorsque les constructions existantes ont une SP comprise entre 20 et 50m<sup>2</sup>, une extension forfaitaire de 15 m<sup>2</sup> de SP ;
  - o Lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec la bâti environnant.

Dans les secteurs indicés « **f2** », seule l'extension de l'activité existante est autorisée ; cette extension ne doit pas permettre une augmentation de plus de 10% de la capacité d'accueil, celle-ci devant être obligatoirement assurée par des structures « légères » (tentes, mobil-homes, ...).

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UT1 et UT2 est implicitement autorisé.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **UT3 – 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, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les secteurs **UTf2** et **UTplf2**, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes:

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres et susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum;

- Pente maximale de 15 %;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 % d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

#### **UT4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

##### 2 – ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

Dans les secteurs **UTpl** et **UTplf2**, si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans les bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces eaux seront de préférence infiltrées quand la nature du sol le permet, avec un rejet dans le milieu naturel de 7 litres seconde par hectare de surface imperméabilisée.

##### 3 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

##### 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 300 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables, sauf dans les secteurs indicés « f » pour lesquels cette distance est réduite à 150 mètres.

Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable :

- la mise en place de réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> pour cinq habitations maximums distantes les unes des autres de 100 mètres au plus pourra être admise, à condition qu'elles soient accessibles et utilisables en toutes circonstances,
- la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située en bordure du domaine public. Cette disposition n'est applicable que dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante.

#### **UT5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **UT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hors agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 25 m de l'axe de la voie départementale 974 section Sud-Ouest (sur le tronçon entre le centre village et la limite communale de Saint-Pierre-de-Vassols) ;
- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 section Nord-Est (sur le tronçon entre le centre village et le Mont Ventoux) ;
- 15 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208, 213;
- 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

En agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 ;
- 10 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208 et 213 ;
- 4 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

Dans le secteur **Utf2** et **UDplf2**, les constructions doivent être implantées à moins de 30 m d'une voie ouverte à la circulation publique.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

#### **UT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

### **UT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines et leurs annexes, remises et abris de jardin ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

### **UT9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **UT10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de la hauteur de cette construction par rapport aux règles ci-dessus ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UT11 – 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.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### **UT12 – STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **UT13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent être plantées et convenablement entretenues.

Dans le secteur **UTf2**, les espaces libres de constructions doivent être débroussaillés dans un périmètre de 50 m autour des habitations et déboisés dans un rayon de 8 m. Les plantations de résineux ou de chênes verts sont interdites.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **UT14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE IX

### Caractère de la zone

Compte tenu des occupations du sol admises, la zone **UE** est dédiée à l'implantation d'activités commerciales, artisanales ou industrielles. De même, les activités de bureau ou de services sont autorisées.

Le périmètre de la zone **UE** est inclus au sein d'un périmètre de protection rapprochée de captage d'une source d'eau potable. Le respect des prescriptions s'imposant au sein de cette servitude conditionnera l'implantation de nouvelles constructions et l'implantation de nouvelles activités.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient 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. Par ailleurs, l'extension limitée des bâtiments d'habitations existant est permise sous condition.

Elle comprend 1 secteur :

- le secteur **UEc** correspondant aux carrières de la commune.
  - le sous-secteur **UEcf3** soumis à l'aléa moyen du risque feu de forêt, avec des prescriptions spécifiques.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

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

##### **UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui ne figure pas à l'article UE2 est interdit.

##### **UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions à usage :
  - De commerce ou d'artisanat ;
  - De bureau et de services ;
  - Industriel.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient 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 et devront être intégrées aux bâtiments artisanaux et industriels. Leur surface ne pourra avoir une SP supérieure à 90 m<sup>2</sup>. En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité.
- L'extension limitée en une seule fois des constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLU :
  - Lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
  - Lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et d'habitabilité,
  - Lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la SP au-delà de 250 m<sup>2</sup>.

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UE1 et UE2 est implicitement autorisé.**

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **UE3 – ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans le secteur **UEcf3**, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 % d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

Toutefois, en cas de constructions nouvelles, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

### **UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

Pour les besoins industriels, les pompages dans les nappes phréatiques, sous réserve qu'ils soient situés en dehors des périmètres de protection des captages d'eau potable (y compris éloignés), sont autorisés après une étude technique dûment conduite par les administrations compétentes.

#### 2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques ou assimilées domestiques dans le réseau collectif d'assainissement.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc...doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Dans les secteurs **UEc** et **UEcf3**, en l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, et pour les entreprises ne rejetant pas d'eaux industrielles, un dispositif d'assainissement individuel avec épuration du sol pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation sanitaire et que le projet démontre l'adéquation du dispositif choisi avec la nature du sol et son aptitude à l'épuration des effluents.

### 3 – AUTRES RESEAUX

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales étant à la charge exclusive du propriétaire. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

### 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 300 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables, sauf dans les secteurs indiqués « f » pour lesquels cette distance est réduite à 150 mètres.

## **UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hors agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 25 m de l'axe de la voie départementale 974 section Sud-Ouest (sur le tronçon entre le centre village et la limite communale de Saint-Pierre-de-Vassols) ;
- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 section Nord-Est (sur le tronçon entre le centre village et le Mont Ventoux) ;
- 15 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208, 213;
- 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

A défaut d'indication figurant sur le plan, en agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 ;
- 10 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208, 213;
- 4 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

Le long des rivières ou des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

### **UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, au moins égale à 4 mètres.

### **UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux bâtiments annexes tels que garages, piscines et leurs annexes, remises et abris de jardin ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

### **UE9 – EMPRISE AU SOL**

La surface imperméabilisée ne pourra excéder 60% de la surface de la parcelle.

### **UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel, ne pourra dépasser 9 m au faîtage.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de la hauteur de cette construction par rapport aux règles ci-dessus ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UE11 – 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.

### **UE12 – STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Dans le cas des occupations ou utilisations du sol admises sur les terrains situés en bordure de la RD 974, des plantations d'alignement composées de hautes tiges doivent être plantées en bordure de la RD 974 à une distance minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement et l'espace de la bande de terrain situé à moins de 10 m de l'alignement avec la RD 974 devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE X

### Caractère de la zone

La zone **2AU** est une zone, non équipée, destinée à l'urbanisation future et dont la mise en œuvre est conditionnée par la réalisation du réseau public d'assainissement.

**Les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone seront définies ultérieurement par voie de modification du PLU.**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU**

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

##### **2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute nouvelle construction est interdite.

##### **2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent des conditions particulières :

- Une seule extension des constructions à usage d'habitations, sous réserve que la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existante à la date d'approbation de la modification du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m<sup>2</sup> de SP au total, existant compris ;
- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes sans pouvoir dépasser un plafond de 250 m<sup>2</sup> de SP au total, existant compris, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- Les piscines et abris piscines ne dépassant pas 6m<sup>2</sup> dès lors qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation ;
- Les murs de clôture et clôtures grillagées et végétalisées

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 2AU1 et 2AU2 est implicitement autorisé.

#### SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### **2AU3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour les occupations et les utilisations du sol admises et mentionnées à l'article 2AU2, 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).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### 2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les constructions qui ne peuvent être raccordées gravitairement devront s'équiper d'un poste de refoulement individuel.

A défaut de réseau collectif, l'assainissement sera assuré par un dispositif d'assainissement individuel par tranchées d'infiltration à faible profondeur.

Dans tous les cas, les travaux de raccordement et d'assainissement autonome sont à la charge du constructeur.

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 m au moins des limites séparatives.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un prétraitement le cas échéant.

### 3 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

### 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 300 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

## **2AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hors agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 25 m de l'axe de la voie départementale 974 section Sud-Ouest (sur le tronçon entre le centre village et la limite communale de Saint-Pierre-de-Vassols) ;
- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 section Nord-Est (sur le tronçon entre le centre village et le Mont Ventoux) ;
- 15 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208, 213 ;
- 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

En agglomération, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 15 m de l'axe de la voie départementale 974 ;
- 10 m de l'axe des voies départementales 14, 19, 138, 164, 208 et 213 ;
- 4 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative, doit en être situé à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines et leurs annexes, remises et abris de jardin ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **2AU9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise de la construction principale ne peut excéder 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. L'emprise des annexes est limité à :

- 6 m<sup>2</sup> pour le local technique de la piscine,
- 30 m<sup>2</sup> pour le garage.

## 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, et 9 m au faîtage.

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de la hauteur de cette construction par rapport aux règles ci-dessus ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2AU11 – 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.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures terrasses doit être inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.

La création de chiens assis et les « skydomes » sont interdites ; cependant, les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toitures sont autorisés.

### Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

L'utilisation de génoises en façades est recommandée.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les maçonneries ou moellons dont les parements seraient traités d'une façon étrangère à la tradition locale sont interdits. L'emploi de la couleur blanche est proscrite.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Baies, menuiseries, accessoires des façades :

Les matériaux (bois, métal, glace) devront être choisis en harmonie avec le style de la construction. Bois et métaux seront peints.

La réalisation de portes cochères, lorsqu'elle sera autorisée, devra s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné.

La création de fenêtres sera autorisée dans la mesure où elles complèteront sans la dénaturer l'ordonnement de la façade. Elles devront être conformes dans leurs dimensions, proportions, moulures d'encadrement aux baies voisines. Elles doivent être plus haute que large avec un coefficient de 1.37/1 minimum.

Clôtures :

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Dans ce cas, leur hauteur ne doit excéder 2 mètres.

Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqués sont interdites.

Dans le cas où serait choisie la transparence des clôtures entre espaces non bâtis inférieurs et domaine public, ces clôtures devront être réalisées en haies vives ou grilles accompagnant un mur bahut de 0.80 m de hauteur maximum, l'ensemble ne devant pas excéder 2 m de hauteur.

Dans le cas de clôtures en limites séparatives, la hauteur des murs bahuts est limitée à 1,60m

Equipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

**2AU12 – STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- 1 place de stationnement par logements de moins de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) ;
- 2 places de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SP et plus (garage ou aire aménagée).

**Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de SP.

**Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Hôtels et restaurants :**

- 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamé. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

**Autres établissements :**

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;

**2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol

drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE XI

### Caractère de la zone

La zone **A** est une zone à maintenir en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle ne peut accueillir que les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires au fonctionnement normal des exploitations.

Le périmètre de la zone **A** est inclus au sein d'un périmètre de protection rapprochée de captage d'une source d'eau potable. Le respect des prescriptions s'imposant au sein de cette servitude conditionnera l'implantation de nouvelles constructions et l'implantation de nouvelles activités.

Elle comprend

- un secteur **Af2**, soumis à l'aléa fort du risque feu de forêt, avec des prescriptions particulières.
- un secteur **Af3**, soumis à l'aléa très fort du risque feu de forêt, avec des prescriptions particulières.
- un secteur **Ap** où l'implantation de tout nouveau siège d'exploitation est interdit, pour des raisons paysagères.
  - un sous-secteur **Apf2**, soumis à l'aléa fort du risque feu de forêt, avec des prescriptions particulières.
- un secteur **Apm**, dans lequel sont interdites toutes les nouvelles constructions en vue de protéger et de valoriser les perspectives de vue existante sur la chapelle du Moustier et sur le centre ancien depuis l'entrée sud du village.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

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

#### **A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites, notamment :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des équipements touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole
- L'ouverture et l'extension de carrières ;

Dans les secteurs Af2 et Apf2, sont interdits toutes constructions à usage d'habitation.

Dans les secteurs Ap et Apf2, tout nouveau siège d'exploitation est interdit.

Dans le secteur Apm, pour des raisons paysagères, toute nouvelle construction est interdite.

## **A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m<sup>2</sup> de SP.
- les bâtiments techniques (hangars, remises...).
- les abris piscine, dont la surface est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, et les piscines dès lors qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation.

Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci.

Dans le secteur Ap, les constructions ne doivent pas porter atteinte aux sites et aux paysages.

Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### 3- Pour les autres constructions d'habitation, non nécessaires à une exploitation :

- A l'exception des secteurs indicés « f », une seule extension (à partir de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU) des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m<sup>2</sup> de SP existante, extension limitée à 50 m<sup>2</sup> de SP attenante à l'existant, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 250 m<sup>2</sup> de SP totale extension comprise, dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- Dans les secteurs Af2, Af3 et Apf2, une seule extension (à partir de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU) des constructions à usage d'habitation, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 250 m<sup>2</sup> de SP totale extension comprise, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la SP initiale soit de 80 m<sup>2</sup> minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
  - de porter la SP à plus de 140 m<sup>2</sup>, lorsque la SP initiale est comprise entre 80 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup>,
  - ou d'augmenter de plus de 20 m<sup>2</sup> la SP existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la SP initiale est comprise entre 121 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>,
  - ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la SP existante à la date d'approbation du P.L.U.
- Les bâtiments annexes à l'habitation, édifiés à moins de 20 mètres de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée :
  - Une piscine par habitation principale, sa plage, ainsi qu'un local technique et un pool-house non fermé (donc non consécutif de SP),
  - Un garage par habitation principale.

Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés l'aménagement et le changement de destination dans les volumes existants des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. En cas de changement de destination, la nouvelle destination devra être à usage d'habitat.

Il est en outre soumis à une autorisation préalable dès lors que sa démolition serait projetée.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **A3 – ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte eu aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les secteurs **Af2** et Apf2, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 5 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

Toutefois, en cas de constructions nouvelles, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Dans le secteur **Af3**, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

Toutefois, en cas de constructions nouvelles, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

### **A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liées à l'exploitation agricole, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique) et sous réserve qu'elle se situe en dehors des périmètres de protection des captages d'eau potable.

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

## 2 – ASSAINISSEMENT

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

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

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

## 3 – EAUX PLUVIALES

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

## 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables, sauf dans les secteurs indicés « f » pour lesquels cette distance est réduite à 400 mètres.

Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

## **A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 35 m de l'axe de la RD 974 pour les habitations et 25 m pour les autres constructions ;
- 15 m de l'axe des RD14, 19, 19a, 55, 138, 208 et 213 ;
- 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Dans les secteurs Af2, Apf2, les constructions doivent être implantées à moins de 30 m d'une voie ouverte à la circulation publique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue.

#### **A7 – 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 ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout.

#### **A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines et leurs annexes remises et abris de jardin ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

#### **A9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise de la construction à usage d'habitation ne excéder 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise des annexes est limitée à :

- 10 m<sup>2</sup> pour le local technique de la piscine,
- 15 m<sup>2</sup> pour le pool-house,
- 30 m<sup>2</sup> pour le garage.

#### **A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'éégout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes (local technique, pool-house, garage) ne pourra excéder 3,50 m.

La hauteur des bâtiments techniques mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'éégout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 m au faîtage.

Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **A11 – 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.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

#### Forme :

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15% et leur hauteur ne peut être supérieure à 0.50 mètres.

#### Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

#### Clôtures :

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement. Elles seront arborées et grillagées, avec éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 1 m 60.

Les clôtures en mur plein sont interdites.

#### Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **A12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

### **A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets et vieux véhicules sont interdits.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## CHAPITRE XII

### Caractère de la zone

La zone **N** est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages ou de leur intérêt écologique.

Elle comprend 8 secteurs :

- un secteur **Na**, correspondant à la base militaire située au sommet du Mont Ventoux.
- un secteur **Nas**, qui correspond à l'emprise d'aires de sport et de stationnement.
- un secteur **Nc**, qui correspond aux zones de carrières.
  - un sous-secteur **Ncf3**, dans lequel l'indice f3 faisant écho à l'aléa moyen du risque feu de forêt.
  - un sous-secteur **Ncf2**, dans lequel l'indice f3 faisant écho à l'aléa fort du risque feu de forêt
  - un sous-secteur **Ncf1**, dans lequel l'indice f3 faisant écho à l'aléa très fort du risque feu de forêt
- un secteur **Nf3**, dans lequel l'aléa moyen du risque feu de forêt contraint la zone.
- un secteur **Nf2**, dans lequel l'aléa fort du risque feu de forêt contraint la zone.
- un secteur **Nf1**, dans lequel l'aléa très fort du risque feu de forêt contraint la zone.
- un secteur **Nm**, qui correspond à l'emprise du cimetière.
- un secteur **Ns**, qui correspond au domaine skiable du Mont Ventoux.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

---

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

#### **N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### 1) Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

##### 2) Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ;
- Les abris de jardin dès lors qu'ils ne sont pas implantés à proximité de la résidence de l'utilisateur ;

Dans les secteurs Nf1 et Nf2 sont interdits le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et la création de nouveaux logements.

## **N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### 1) Rappels

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### 2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

A l'exception des secteurs **Na, Nas, Nc, Nm et Ns**, seuls sont autorisés :

- L'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :
  - o l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m<sup>2</sup> de SP.
  - o l'extension des bâtiments techniques (hangars, remises...).
- La restauration des constructions anciennes à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dès lors que leur surface de Plancher (SP) initiale est d'au moins 80 m<sup>2</sup> ;
- A l'exception des secteurs indicés « f », une seule extension (à partir de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU) des bâtiments à usage d'habitation d'au moins 50 m<sup>2</sup> de SP existante, extension limitée à 50 m<sup>2</sup> de SP attenante à l'existant, sans que le bâtiment ne puisse dépasser 250 m<sup>2</sup> de SP totale extension comprise, dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité prévues aux autres articles de la zone. Cette extension doit être insérée dans l'environnement et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- Dans les secteurs Nf1, Nf2 et Nf3, une seule extension (à partir de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU) des constructions à usage d'habitation sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la SP initiale soit de 80 m<sup>2</sup> minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
  - de porter la SP à plus de 140 m<sup>2</sup>, lorsque la SP initiale est comprise entre 80 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup>,
  - ou d'augmenter de plus de 20 m<sup>2</sup> la SP existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la SP initiale est comprise entre 121 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>,
  - ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la SP existante à la date d'approbation du P.L.U.
- Les bâtiments annexes à l'habitation, édifiés à moins de 20 mètres de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée :
  - Une piscine par habitation principale, sa plage, ainsi qu'un local technique et un pool-house non fermé (donc non consécutif de SP),
  - Un garage par habitation principale.
- Les clôtures ;
- Les affouillements et les équipements collectifs liés à la gestion du pluvial et à la lutte contre les risques d'inondation ;
- Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Na, seules sont autorisées les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités militaires ;

Dans le secteur Nc et ses sous-secteurs (Ncf3, Ncf2 et Ncf1), seules sont autorisées :

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation des carrières qui répondent aux dispositions du code minier et de l'environnement et qui sont situés en dehors des périmètres de protection des captages d'eau potable ;
- Les constructions et installations indispensables à l'extraction, au façonnage et au stockage des matériaux.

Dans le secteur Nm seules sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements du sol) liés à la gestion et à l'utilisation du cimetière ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, eau, gaz, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion.

Dans le secteur Ns seules sont autorisées :

- Les équipements liés et nécessaires à la pratique du ski;
- L'extension des activités existantes ;
- Les constructions et les équipements liés et nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation aérienne.

Dans le secteur Nas qui correspond à l'emprise d'aires de stationnements, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés aux aires de stationnements et à leur utilisation ainsi que les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **N3 – ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte eu aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les secteurs **Nf1**, **Nf2**, **Ncf1** et **Ncf2**, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 5 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

Toutefois, en cas de constructions nouvelles, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Dans les secteurs **Nf3** et **Ncf3**, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

Toutefois, en cas de constructions nouvelles, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum.
- Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

## **N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction visée à l'article N2 doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

### 2 – ASSAINISSEMENT

Pour les constructions visées à l'article N2, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

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

### 3 – EAUX PLUVIALES

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

### 4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit répondant aux normes du règlement départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours, situés à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables, sauf dans les secteurs indicés « f » pour lesquels cette distance est réduite à 400 mètres.

Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

## **N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 35 m de l'axe de la RD 974 pour les habitations et 25 m pour les autres constructions ;
- 15 m de l'axe des RD14, 19, 19a, 55, 138, 208 et 213 ;
- 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;
- Aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue.

## **N7 – 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 ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des constructions ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines et leurs annexes remises et abris de jardin ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **N9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise de la construction à usage d'habitation ne excéder 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise des annexes est limitée à :

- 10 m<sup>2</sup> pour le local technique de la piscine,
- 15 m<sup>2</sup> pour le pool-house,
- 30 m<sup>2</sup> pour le garage ».

### **N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes (local technique, pool-house, garage) ne pourra excéder 3,50 m.

Dans les secteurs Na, Nc, Ns des adaptations pourront être accordées, en fonction des nécessités techniques d'exploitation pour certaines superstructures.

Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrain en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **N11 – 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.

Dans le secteur Ns, les superstructures des remontées mécaniques et des équipements de maintien de la sécurité de la circulation aérienne devront être peintes de façon à se fondre dans le paysage.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

#### Forme :

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15% et leur hauteur ne peut être supérieure à 0.50 mètres.

#### Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Clôtures :

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement et de préférence être composées d'un mur surmonté d'un grillage végétalisé. La hauteur du muret devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les clôtures en mur plein sont interdites.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

**N12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

**N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des espaces boisés sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nc, une bande de boisement d'une vingtaine de mètres de large à compter de la limite d'emprise de la chaussée sera préservée le long du CVO n°8 au sud de la carrière des Crans en dehors des accès nécessaires à cette carrière. Par ailleurs, les boisements existants ne peuvent faire l'objet de déboisement sur une largeur de 20 m à compter de la limite du secteur Nc.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**Dossier réalisé par**

---

**sdp.conseils**

62, Rouguières Basse  
13 122 Ventabren

**3 juillet 2017**