

# SARRIANS

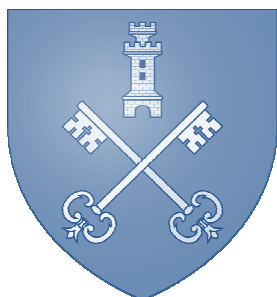


DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

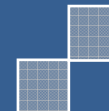
PIECE N° 4

## Plan Local d'Urbanisme

### REGLEMENT



Conçu par	Commune
Dressé par	Habitat et Développement de Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission urbanisme
M.DUBOIS	Assistant d'études urbanisme



18/07/2017

## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<b>TITRE I - Dispositions générales : .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines :.....</b>	<b>6</b>
CHAPITRE I - Zone <b>UA</b> .....	7
CHAPITRE II - Zone <b>UB</b> .....	15
CHAPITRE III - Zone <b>UC</b> .....	25
CHAPITRE IV - Zone <b>UD</b> .....	35
CHAPITRE V - Zone <b>UE</b> .....	44
CHAPITRE VI - Zone <b>UL</b> .....	50
CHAPITRE VII - Zone <b>UP</b> .....	56
<b>TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser :.....</b>	<b>61</b>
CHAPITRE VIII- Zone <b>1AU</b> .....	62
CHAPITRE IX - Zone <b>2AU</b> .....	69
CHAPITRE X - Zone <b>2AU<sub>p</sub></b> .....	71
<b>TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles :.....</b>	<b>73</b>
CHAPITRE XI - Zone <b>A</b> .....	74
<b>TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles :.....</b>	<b>83</b>
CHAPITRE XII - Zone <b>N</b> .....	84
<b>TITRE VI – Dispositions applicables aux éléments naturels identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :.....</b>	<b>92</b>
<b>TITRE VII – Localisation des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme : .....</b>	<b>94</b>

**- TITRE I -**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

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

***Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II du présent règlement sont :***

- ⇒ La **zone UA** correspondant au centre historique de la ville. C'est une zone centrale d'habitat, d'activités et de services dans laquelle le bâti est implanté en ordre continu.
- ⇒ La **zone UB** est une zone d'extension urbaine, correspondant à la première couronne d'extension pavillonnaire proche et semi dense de la ville.
- ⇒ La **zone UC** à vocation mixte correspond à la deuxième couronne d'extension pavillonnaire récente. Elle s'étend dans les quartiers situés en périphérie de la ville.  
Elle comprend :
  - un **secteur UCb**, dans lequel un nombre minimum de logements sociaux et un nombre minimum de petits logements sont obligatoires pour les opérations de 5 logements et plus ;
  - un **secteur UCc**, où des règles spécifiques d'emprise au sol et de hauteur ont été fixées
- ⇒ La **zone UD** regroupe des zones résidentielles déconnectées de la ville, peu denses, qui se sont réalisées sur les secteurs de Saint-Turquat au Nord de la ville et des Puits à l'Est de la ville.
- ⇒ La **zone UE** correspond à la zone artisanale et commerciale de Sainte Croix.
- ⇒ La **zone UL** est une zone réservée aux équipements publics et activités socio-éducatives, sportives et de loisirs, dans laquelle les logements de fonction sont autorisés.
- ⇒ La **zone UP** réservée aux équipements publics comprend plusieurs secteurs :
  - un **secteur UPm** correspondant aux espaces liés au cimetière ;
  - un **secteur UPstep** correspondant aux espaces liés à la station d'épuration ;

***La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement est :***

- ⇒ La **zone 1AU** est une zone ouverte immédiatement à l'urbanisation dans la mesure où elle est desservie par tous les réseaux.  
Elle est localisée en continuité du centre-ville, à l'Ouest, et reprend le périmètre du projet « Cœur de ville ».  
La zone devra s'aménager de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte. Les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être respectés.
- ⇒ La **zone 2AU** est une zone fermée à l'urbanisation dans la mesure où elle n'est pas équipée. Elle se situe à l'Ouest du centre-ville, en extension de l'urbanisation existante, sur des terrains peu impactés par le risque inondation.  
Elle comprend un **secteur 2AU<sub>p</sub>** correspondant à une zone destinée à accueillir des équipements publics (groupe scolaire).

***La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :***

- ⇒ La **zone A** ; une zone réservée à l'exercice des activités agricoles.  
Elle comprend des **secteurs Ac et Ad**, correspondant à la zone de bruit de l'activité de karting, où les installations et les constructions à destination du

public sont interdites. Au sein de la zone Ac, toute nouvelle construction est interdite ;

***La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est :***

- ⇒ La **zone N** est une zone protégée en raison du boisement, de la topographie, du paysage ou de la présence de risques naturels.  
Elle comprend des **secteurs Nf2 et Nf3** correspondant respectivement au risque incendie de forêt fort et au risque incendie de forêt moyen.

**Dispositions générales concernant les routes départementales :**

Les aménagements d'accès aux routes départementales sont soumis à autorisation du Département gestionnaire de la voie.

**- TITRE II -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I**

### **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 ;
- Les constructions à usage d'entrepôt, excepté celles nécessaires à une activité commerciale existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à usage agricole, excepté celles nécessaires à une activité agricole existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les Habitations Légères de Loisirs.

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

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous condition de ne pas créer de nouvelles nuisances**

- Les installations classées, à condition :
  - 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 et que leur volume et aspect extérieur 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 DES EAUX USEES**

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.



### 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

### 5 – 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 simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

## **UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

## **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, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, 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 bâtiments édifiés 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Elles devront être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexes, cellier, garage.

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

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

#### **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 5 mètres.

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

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, dès lors qu'elle 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.
- Aux constructions annexes qui représentent une dépendance d'une maison d'habitation (garages, abris de jardin,...).

#### **UA9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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.

### Ces règles ne s'appliquent pas :

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

## UA11 – ASPECT EXTERIEUR

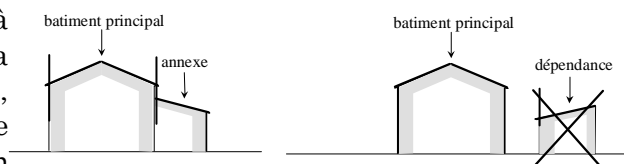
Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mise en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

### 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 une butte.

**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.

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

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades pourront être maintenues en pierres apparentes dès lors qu'elles n'étaient pas destinées à être revêtues.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

**Clôtures :**

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Elles devront s'harmonier avec celles environnantes et leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en murs pleins devront être enduites afin de présenter un aspect similaire à la construction principale.

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

**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**

a) Véhicules motorisés :

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 logement.

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 5 logements, prévoir 1 place par logement.

**Bureaux :**

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

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'État, 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.

La plantation de feuilles 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).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau. 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.

## CHAPITRE II

### 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 ;
- Les constructions à usage d'entrepôt, excepté celles nécessaires à une activité commerciale existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à usage agricole, excepté celles nécessaires à une activité agricole existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les Habitations Légères de Loisirs.

##### **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 :**

- Les installations classées, à condition :
  - 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 et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant.

**Au sein de la zone UB, pour toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 5 logements et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 300m<sup>2</sup>, 20% minimum du nombre de logements créés sera affectée à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.**

**De plus, toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 5 logements devra compter 30% minimum de logements de catégorie T2, T3 et/ou T4.**

**Dans les secteurs présentant un risque technologique, dû à la présence de canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, les dispositions sont les suivantes :**

- **Dans la zone des dangers significatifs** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- **Dans la zone des dangers graves** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.
- **Dans la zone des dangers très graves** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes ;

**Pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.**

**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**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage privé doit avoir une largeur minimum de 5 mètres et être carrossable en tout temps.

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie publique ou privée existante 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, ...).

La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 5 mètres. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être en cohérence avec la destination du projet et l'importance du trafic qu'il génère.  
Les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **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 DES EAUX USEES**

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

### 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### 4 – 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.

Le long des façades, les passages de câbles pourront se faire sous corniches ou bandeaux.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

### 5 – 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 simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

## **UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

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

Les constructions devront respecter un recul obligatoire :

- de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, cours d'eau et canaux, identifiés comme corridors aquatiques primaires sur les documents graphiques.
- de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, canaux et cours d'eau, identifiés comme corridors aquatiques secondaires sur les documents graphiques.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres sur les berges.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions doivent observer un recul minimum de 3 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

#### **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 5 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- 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 des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain.

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux piscines ;
- Aux terrasses couvertes ;
- Aux aménagements ou extensions d'une constructions, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 12 mètres à l'égout des toitures et 14 m au faîtage.

Des adaptations seront possibles pour les superstructures industrielles ou artisanales.

Au-delà d'une distance de 15 mètres mesurée à compter de la limite de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur des constructions édifiées en limite séparative ne devra pas excéder 3.50 mètres à l'égout des toitures.

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

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

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 une butte.

#### **Matériaux et couleurs :**

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

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

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades pourront être maintenues en pierres apparentes dès lors qu'elles n'étaient pas destinées à être revêtues.

#### **Clôtures :**

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Elles devront s'harmoniser avec celles environnantes et leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en murs pleins devront être enduites afin de présenter un aspect similaire à la construction principale.

Pour les terrains concernés par le risque inondation (cf PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux), les clôtures en murs pleins et murs bahuts sont interdites. Elles devront être transparentes à l'écoulement.

#### **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**

### **a) Véhicules motorisés :**

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.

Une allée d'accès ou une aire de stationnement non close, en limite de voirie ouverte à la circulation publique, d'une superficie minimum de 25m<sup>2</sup> et hors du domaine public, devra être réalisée, notamment afin de permettre la réalisation d'une entrée charretière. Cette règle ne s'applique pas aux travaux et aménagements qui n'ont pas pour objet de modifier l'accès (localisation et/ou matériaux), et, lorsque des impératifs techniques ou topographiques ne permettent pas sa réalisation.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

**Bureaux :**

- 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Commerces :**

- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les commerces de moins de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par 10 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les commerces de plus de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette règle ne s'applique pas aux commerces ayant leur façade donnant sur le Boulevard Albin Durand.

**Hôtels et restaurants :**

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. 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.

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 5 logements, prévoir 1 place par logement.

**Bureaux :**

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

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**

La superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 20% minimum de l'assiette du terrain.

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

La plantation de feuilles 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).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

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.

Dans la mesure du possible, les linéaires boisés, constitués d'essence locale doivent être préservé le long des voies de circulation. Lorsque leur destruction est nécessaire pour des raisons de sécurité ou de gestion de la voie, il est préconisé de replanter ces linéaires avec des essences arborescentes locales.



## CHAPITRE III

### 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 ;
- Les constructions à usage d'entrepôt, excepté celles nécessaires à une activité commerciale existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à usage agricole, excepté celles nécessaires à une activité agricole existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les Habitations Légères de Loisirs.

##### **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 :**

- Les installations classées, à condition :
  - 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 et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant.

**Dans le secteur UCb :**

- **Pour toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 5 logements et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 300m<sup>2</sup>, 20% minimum du nombre de logements créés sera affectée à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus du tiers des logements affectés à du logement locatif social.**
- **De plus, toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 5 logements devra compter 30% minimum de logements de catégorie T2, T3 et/ou T4.**

**Dans les secteurs présentant un risque technologique, dû à la présence de canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, les dispositions sont les suivantes :**

- **Dans la zone des dangers significatifs :** informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- **Dans la zone des dangers graves :** informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.
- **Dans la zone des dangers très graves :** informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes ;

**Pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.**

**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**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage privé doit avoir une largeur minimum de 5 mètres et être carrossable en tout temps.

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie publique ou privée existante 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, ...).

La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 5 mètres. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être en cohérence avec la destination du projet et l'importance du trafic qu'il génère.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **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 DES EAUX USEES**

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

#### **3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Si le réseau existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements

nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Au sein des périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable, l'infiltration des eaux pluviales par puits d'infiltration est interdite.

#### 4 – 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.

Le long des façades, les passages de câbles pourront se faire sous corniches ou bandeaux.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

#### 5 – 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 simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

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

Non réglementées par la Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou être implantées à 3 mètres minimum de l'axe de ces voies.

De plus, en agglomération, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 15 mètres de l'axe du Boulevard du Comtat Venaissin
- et à 4 mètres de l'axe de la Route de Bédarrides

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 15 mètres par rapport à l'axe du Boulevard du Comtat Venaissin
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD31.

Les constructions devront respecter un recul obligatoire :

- de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, cours d'eau et canaux, identifiés comme corridors aquatiques primaires sur les documents graphiques.
- de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, canaux et cours d'eau, identifiés comme corridors aquatiques secondaires sur les documents graphiques.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres sur les berges.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions doivent observer un recul minimum de 3 mètres.

Dans cette bande de 3 mètres, comptée à partir des limites séparatives, toute construction sera limitée à 3.50 mètres de hauteur à l'égout des toitures.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

#### **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.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard ;

- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **UC9 – EMPRISE AU SOL**

**Dans le secteur UCb**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

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

**Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux piscines ;
- Aux terrasses couvertes ;
- Aux aménagements ou extensions d'une constructions, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UC10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Dans le secteur UCb**, la hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 9.5 mètres à l'égout des toitures et 11 m au faîtage.

**Dans le secteur UCc**, 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 une bande de 3 mètres comptée à partir des limites séparatives, toute construction sera limitée à 3.5 mètres de hauteur à l'égout des toitures.

Des adaptations seront possibles pour les superstructures industrielles ou artisanales.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

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 une butte.

### **Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades pourront être maintenues en pierres apparentes dès lors qu'elles n'étaient pas destinées à être revêtues.

### **Clôtures :**

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Elles devront s'harmoniser avec celles environnantes et leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en murs pleins devront être enduites afin de présenter un aspect similaire à la construction principale.

Pour les terrains concernés par le risque inondation (cf PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux), les clôtures en murs pleins et murs bahuts sont interdites. Elles devront être transparentes à l'écoulement.

### **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

### a) Véhicules motorisés :

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.

Une allée d'accès ou une aire de stationnement non close, en limite de voirie ouverte à la circulation publique, d'une superficie minimum de 25m<sup>2</sup> et hors du domaine public, devra être réalisée, notamment afin de permettre la réalisation d'une entrée charretière. Cette règle ne s'applique pas aux travaux et aménagements qui n'ont pas pour objet de modifier l'accès (localisation et/ou matériaux), et, lorsque des impératifs techniques ou topographiques ne permettent pas sa réalisation.

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

En outre, pour les opérations d'aménagement comprenant plus de 10 logements, des places de stationnement supplémentaire devront être aménagées dans les espaces collectifs, à raison d'une place pour trois logements.

#### **Bureaux :**

- 1 place par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Commerces :**

- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les commerces de moins de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par 10 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les commerces de plus de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Hôtels et restaurants :**

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. 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.



**Etablissements industriels ou artisanaux :**

- 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Ateliers – Dépôts :**

- 10% de la surface de plancher.

**Etablissements recevant du public :**

- 1 place pour 10 personnes.

**Autres établissements :**

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

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 5 logements, prévoir 1 place par logement.

**Bureaux :**

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

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**

La superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 30% minimum de l'assiette du terrain.

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

Les parkings doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 4 emplacements. Leur revêtement de sol et les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent être intégrés à l'aménagement paysager et urbain.

La plantation de feuilles 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).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

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.

Dans la mesure du possible, les linéaires boisés, constitués d'essence locale doivent être préservés le long des voies de circulation. Lorsque leur destruction est nécessaire pour des raisons de sécurité ou de gestion de la voie, il est préconisé de replanter ces linéaires avec des essences arborescentes locales.

## CHAPITRE IV

### 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 ;
- Les constructions à usage commercial et les entrepôts, excepté celles nécessaires à une activité commerciale existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à usage agricole, excepté celles nécessaires à une activité agricole existante dans la zone, à la date d'approbation du PLU ;
- L'aménagement de terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les Habitations Légères de Loisirs.

##### **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 :**

- Les installations classées, à condition :
  - 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 et que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant.

**Pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.**

**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**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage privé doit avoir une largeur minimum de 5 mètres et être carrossable en tout temps.

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie publique ou privée existante 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, ...).

La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 5 mètres. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être en cohérence avec la destination du projet et l'importance du trafic qu'il génère.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **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 DES EAUX USEES

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

## 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

## 4 – 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.

Le long des façades, les passages de câbles pourront se faire sous corniches ou bandeaux.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

## 5 – 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 simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

## **UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme

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

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'axe des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

De plus, en agglomération, les constructions doivent être édifiées à au moins 15 mètres de l'axe du Boulevard du Comtat Venaissin et de la RD21.

Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

En dehors des limites de l'agglomération et au sein des espaces urbanisés de la commune, cette distance est portée à 25 mètres par rapport à l'axe de la RD21 et du Boulevard du Comtat Venaissin.

Les constructions devront respecter un recul obligatoire :

- de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, cours d'eau et canaux, identifiés comme corridors aquatiques primaires sur les documents graphiques.
- de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, canaux et cours d'eau, identifiés comme corridors aquatiques secondaires sur les documents graphiques.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres sur les berges.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Toutes les constructions doivent observer un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **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, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- 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 des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- Aux piscines ;
- Aux terrasses couvertes ;
- Aux aménagements ou extensions d'une constructions, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **UD10 – HAUTEUR MAXIMUM 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.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

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

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

- 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 architectural 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.

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 une butte.

### **Matériaux et couleurs :**

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

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

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades pourront être maintenues en pierres apparentes dès lors qu'elles n'étaient pas destinées à être revêtues.

### **Clôtures :**

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Elles devront s'harmoniser avec celles environnantes et leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en murs pleins devront être enduites afin de présenter un aspect similaire à la construction principale.

Pour les terrains concernés par le risque inondation (cf PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux), les clôtures en murs pleins et murs bahuts sont interdites. Elles devront être transparentes à l'écoulement.



### **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**

### a) Véhicules motorisés :

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.

Une allée d'accès ou une aire de stationnement non close, en limite de voirie ouverte à la circulation publique, d'une superficie minimum de 25m<sup>2</sup> et hors du domaine public, devra être réalisée, notamment afin de permettre la réalisation d'une entrée charretière. Cette règle ne s'applique pas aux travaux et aménagements qui n'ont pas pour objet de modifier l'accès (localisation et/ou matériaux), et, lorsque des impératifs techniques ou topographiques ne permettent pas sa réalisation.

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

En outre, pour les opérations d'aménagement comprenant plus de 10 logements, des places de stationnement supplémentaire devront être aménagées dans les espaces collectifs, à raison d'une place pour trois logements.

#### **Bureaux :**

- 1 place par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Commerces :**

- 1 place par 15 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les commerces de moins de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par 10 m<sup>2</sup> de surface de vente, pour les commerces de plus de 2000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Hôtels et restaurants :**

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. 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.

**Etablissements industriels ou artisanaux :**

- 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Ateliers – Dépôts :**

- 10% de la surface de plancher.

**Etablissements recevant du public :**

- 1 place pour 10 personnes.

**Autres établissements :**

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

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 5 logements, prévoir 1 place par logement.

**Bureaux :**

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

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**

La superficie minimum concernant les espaces verts doit être de 40% minimum de l'assiette du terrain.

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

Les parkings doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 4 emplacements. Leur revêtement de sol et les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent être intégrés à l'aménagement paysager et urbain.

La plantation de feuilles 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).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

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.

Dans la mesure du possible, les linéaires boisés, constitués d'essence locale doivent être préservés le long des voies de circulation. Lorsque leur destruction est nécessaire pour des raisons de sécurité ou de gestion de la voie, il est préconisé de replanter ces linéaires avec des essences arborescentes locales.

## **CHAPITRE V**

### **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**

**Seules sont autorisées :**

- Les constructions à usage :
  - De commerce ou d'artisanat ;
  - De bureau ou de services ;
  - Industriel ;
  - D'hôtellerie et de restauration.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaires 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 d'activité. Leur surface de plancher ne pourra être supérieure à 50 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, dans la limite de 30% de la superficie initiale et 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 ou les normes d'habitabilité ;
  - Lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la surface de plancher au-delà de 100m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs présentant un risque technologique, dû à la présence de canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, les dispositions sont les suivantes :**

- **Dans la zone des dangers significatifs** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- **Dans la zone des dangers graves** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.
- **Dans la zone des dangers très graves** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes ;

**Pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.**

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

### **UE3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage privé doit avoir une largeur minimum de 5 mètres et être carrossable en tout temps.

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie publique ou privée existante 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, ...).

La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 5 mètres. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être en cohérence avec la destination du projet et l'importance du trafic qu'il génère.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction a usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doivent être alimentés en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour les besoins industriels, les pompages dans les nappes phréatiques sont autorisés après étude technique dûment conduite par les administrations compétentes et à condition que ces prélèvements n'affectent pas le régime et la nature de la nappe.

### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Un pré-traitement systématique des eaux usées d'origine industrielle est obligatoire. L'évacuation des eaux résiduaires et industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié, avant d'être rejetées.

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

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

### **3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

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 pré-traitement 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 simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Selon le type d'activité, un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie peut être prescrite.

## **UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 8 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation ;
- 50 mètres de l'axe du Boulevard du Comtat Venaissin, en dehors des limites de l'agglomération et au sein des espaces urbanisés de la commune ;

Les constructions devront respecter un recul obligatoire :

- de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, cours d'eau et canaux, identifiés comme corridors aquatiques primaires sur les documents graphiques.
- de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, canaux et cours d'eau, identifiés comme corridors aquatiques secondaires sur les documents graphiques.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau non identifiés, les constructions devront respecter un recul de 10 mètres de part et d'autres de l'axe du talweg.

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

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

Les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à au moins 4 mètres ou en limite séparative.

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

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **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, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- 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 (voirie comprise) ne pourra excéder 80% de la surface du terrain et le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

## **UE10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel ne pourra dépasser 11 m au faîtage du toit.

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

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

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

### a) Véhicules motorisés :

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

### b) Prescriptions particulières pour les vélos :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

#### **Bureaux :**

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

## UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les parkings doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 4 emplacements. Leur revêtement de sol et les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent être intégrés à l'aménagement paysager et urbain.

La plantation de feuilles 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).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

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.

Dans la mesure du possible, les linéaires boisés, constitués d'essence locale doivent être préservés le long des voies de circulation. Lorsque leur destruction est nécessaire pour des raisons de sécurité ou de gestion de la voie, il est préconisé de replanter ces linéaires avec des essences arborescentes locales.

## **CHAPITRE VI**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL**

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

##### **UL1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui ne figure pas à l'article **UL2** est interdit.

##### **UL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Seuls sont autorisés :**

- Les constructions à usage d'équipement public et/ou collectif.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion (logements de fonction notamment) ou le gardiennage des établissements et dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone. Leur surface de plancher ne pourra être supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes :
  - lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements ;
  - lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité ;
  - Lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la surface de plancher au-delà de 100m<sup>2</sup>.

**Pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.**

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

### **UL3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage privé doit avoir une largeur minimum de 5 mètres et être carrossable en tout temps.

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie publique ou privée existante 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, ...).

La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 5 mètres. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être en cohérence avec la destination du projet et l'importance du trafic qu'il génère.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **UL4 – 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 DES EAUX USEES**

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.

### 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### 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 simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

## **UL5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme

## **UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 8 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation ;
- 15 mètres de l'axe de la RD221 ;

Les constructions devront respecter un recul obligatoire :

- de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, cours d'eau et canaux, identifiés comme corridors aquatiques primaires sur les documents graphiques.
- de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, canaux et cours d'eau, identifiés comme corridors aquatiques secondaires sur les documents graphiques.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres sur les berges.

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

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **UL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

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

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **UL8 – 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 bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **UL9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **UL10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

Des adaptations sont possibles pour certaines superstructures liées à la vocation de la zone.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

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

**UL11 – 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.

**UL12 – STATIONNEMENT**

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

**UL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les parkings doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 4 emplacements. Leur revêtement de sol et les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent être intégrés à l'aménagement paysager et urbain.

La plantation de feuilles 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).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

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.

Dans la mesure du possible, les linéaires boisés, constitués d'essence locale doivent être préservé le long des voies de circulation. Lorsque leur destruction est nécessaire pour des raisons de sécurité ou de gestion de la voie, il est préconisé de replanter ces linéaires avec des essences arborescentes locales.

## CHAPITRE VII

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

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

##### **UP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone **UP**, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UP2 sont interdites

##### **UP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le secteur UPm, qui correspond à l'emprise du cimetière, seules sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de 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 de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion ;
- Et les clôtures.

Dans le secteur UPstep, qui correspond à l'emprise de la station d'épuration, seules sont autorisées :

- La construction et l'extension des stations d'épuration, ainsi que les constructions, installations, aménagements et équipements liées au fonctionnement de cet équipement (y compris les exhaussements et affouillements de sol) ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;
- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion ;
- Et les clôtures à condition qu'elles soient réalisées sans mur bahut. Elles doivent être transparentes à l'écoulement.



**Pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.**

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

### **UP3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage privé doit avoir une largeur minimum de 5 mètres et être carrossable en tout temps.

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie publique ou privée existante 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, ...).

La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 5 mètres. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être en cohérence avec la destination du projet et l'importance du trafic qu'il génère.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **UP4 – 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 DES EAUX USEES**

Pour les constructions visées à l'article **UP2**, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

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

### 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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 aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### 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 simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

## **UP5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme

## **UP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 8 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation ;
- 25 mètres de l'axe de la RD31.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions devront respecter un recul de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du talweg.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres sur les berges.

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

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **UP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

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

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

#### **UP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### **UP9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

#### **UP10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

Des adaptations sont possibles pour certaines superstructures liées à la vocation de la zone.

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

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

#### **UP11 – 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.

## **UP12 – STATIONNEMENT**

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

## **UP13 – 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 dépôts de matériaux, ferrailles, déchets et vieux véhicules sont interdits.

Dans la mesure du possible, les linéaires boisés, constitués d'essence locale doivent être préservés le long des voies de circulation. Lorsque leur destruction est nécessaire pour des raisons de sécurité ou de gestion de la voie, il est préconisé de replanter ces linéaires avec des essences arborescentes locales.

**- TITRE III -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE VIII

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

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

##### **1AU1 – 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 de terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de déchets, ferrailles et carcasses de véhicules ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les Habitations Légères de Loisirs.

##### **1AU2 – 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 :
  - 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.

**La zone devra s'aménager de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte, tout en veillant à ne pas remettre pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.**

**Au sein du périmètre de la servitude de logement « L1 », l'opération devra comprendre 125 logements minimum dont 25 logements minimum à loyers maîtrisés. Toutefois, le taux de logements locatifs sociaux ne devra pas être inférieur à 20%.**

**Pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.**

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1AU1 et 1AU2 est implicitement autorisé.**

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

### **1AU3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage privé doit avoir une largeur minimum de 5 mètres et être carrossable en tout temps.

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie publique ou privée existante 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, ...).

La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 5 mètres. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être en cohérence avec la destination du projet et l'importance du trafic qu'il génère.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **1AU4 – 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 DES EAUX USEES

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.

## 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

## 4 – 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.

Le long des façades, les passages de câbles pourront se faire sous corniches ou bandeaux.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

## 5 – 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 simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

## **1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme



## **1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

Les constructions devront respecter un recul obligatoire :

- de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, cours d'eau et canaux, identifiés comme corridors aquatiques primaires sur les documents graphiques.
- de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, canaux et cours d'eau, identifiés comme corridors aquatiques secondaires sur les documents graphiques.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres sur les berges.

## **1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions doivent observer un recul minimum de 3 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **1AU9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel, ne pourra dépasser 12 mètres à l'égout des toitures et 14 m au faitage.

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

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

## **1AU11 – 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 architectural 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.

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 une butte.

### **Matériaux et couleurs :**

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

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

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades pourront être maintenues en pierres apparentes dès lors qu'elles n'étaient pas destinées à être revêtues.

### **Clôtures :**

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Elles devront s'harmoniser avec celles environnantes et leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en murs pleins et murs bahuts sont interdites. Elles devront être transparentes à l'écoulement.

**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.

**1AU12 – STATIONNEMENT**

a) Véhicules motorisés :

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 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

**Bureaux :**

- 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Hôtels et restaurants :**

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. 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.

b) Prescriptions particulières pour les vélos :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 5 logements, prévoir 1 place par logement.

**Bureaux :**

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

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.

## **1AU13 – 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 feuilles 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).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep), invasives 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.

Dans la mesure du possible, les linéaires boisés, constitués d'essence locale doivent être préservés le long des voies de circulation. Lorsque leur destruction est nécessaire pour des raisons de sécurité ou de gestion de la voie, il est préconisé de replanter ces linéaires avec des essences arborescentes locales.

## **CHAPITRE IX**

### **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**

**Sont interdits :**

- Toutes nouvelles constructions.

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

**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**

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

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

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme

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

Les constructions doivent être édifiées :

- à 10 mètres de l'axe de la Route de Bédarrides
- à 3 mètres de l'axe des autres voies de circulation

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres sur les berges.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions doivent observer un recul minimum de 3 mètres.

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

- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU11 – ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## **2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

## **CHAPITRE X**

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

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

##### **2AUp1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Toutes nouvelles constructions.

##### **2AUp2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 2AUp1 et 2AUp2 est implicitement autorisé.**

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

##### **2AUp3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementés par le Plan Local d'Urbanisme.

##### **2AUp4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

##### **2AUp5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées par la Plan Local d'Urbanisme.

##### **2AUp6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'axe de ces voies.

### **2AUp7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

### **2AUp8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

### **2AUp9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementées par la Plan Local d'Urbanisme.

### **2AUp10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementées par la Plan Local d'Urbanisme.

### **2AUp11 – ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementées par la Plan Local d'Urbanisme.

### **2AUp12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme

### **2AUp13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme



**- TITRE IV -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE XI

### 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 caravanes ou habitations légères de loisirs isolées constituant un habitat permanent ;
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans les secteurs Ac et Ad, tout aménagement, construction ou installation pouvant provoquer un rassemblement de personnes.

De plus, dans le secteur Ac, toute construction à usage d'habitation.

Au sein des périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable, toute nouvelle construction.

##### **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 surface de plancher.
- Les bâtiments techniques (hangars, remises...).
- Les locaux destinés à l'agritourisme (gîtes, locaux de vente directe, ...).

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 et les installations nécessaires à l'exploitation agricole doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci.
- 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- L'extension en contiguïté des bâtiments d'habitation**, sans création de logement, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'ait pas pour effet :

- D'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 60 et 100 m<sup>2</sup>.
- D'augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 250 m<sup>2</sup>.

**3- Les annexes des constructions à usage d'habitation**, sans création de logement, dès lors qu'elles ne dépassent pas 40 m<sup>2</sup> (hors piscines). Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 80 m<sup>2</sup> plage comprise.

Les annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé :

- Les annexes bâties devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal ;
- Les piscines devront être situées dans un rayon de 35 mètres autour du bâtiment principal.

**4- 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.

**Dans les secteurs présentant un risque technologique, dû à la présence de canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, les dispositions sont les suivantes :**

- **Dans la zone des dangers significatifs** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

- **Dans la zone des dangers graves** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.
- **Dans la zone des dangers très graves** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes ;

**Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, seuls peuvent être autorisés l'aménagement et le changement de destination dans les volumes existants, à la date d'approbation du P.L.U. Pour les bâtiments identifiés sur les documents graphiques et intitulés :**

- **« changement de destination pour de l'équipement d'intérêt collectif », en cas de changement de destination, la nouvelle destination devra être à usage d'équipement d'intérêt collectif ;**
- **« changement de destination pour de l'hébergement hôtelier », en cas de changement de destination, la nouvelle destination devra être à usage d'hébergement hôtelier ;**
- **« changement de destination pour du commerce », en cas de changement de destination, la nouvelle destination devra être à usage de commerce ;**

**Pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.**

## **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.

## **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). 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-familial) 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. Pour les constructions visées à l'article **A2**, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et 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.

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 simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau, à titre exceptionnel, à moins de 100 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit utilisable en toute circonstance et accessible depuis le domaine public. La capacité de cette réserve d'eau sera déterminée en fonction de l'importance et des risques des bâtiments.

## **A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 8 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'elles ne sont pas édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée :

- à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD55, de la RD21 nord (Route de Beaumes de Venise) et de la RD52 sud (Route de Bédarrides) ;
- à 25 mètres par rapport à l'axe de la RD31 ;
- et à 35 mètres pour les habitations et à 25 mètres pour les autres constructions par rapport l'axe de la RD950.

En dehors des limites de l'agglomération et au sein des espaces urbanisés de la commune, cette distance est portée à 25 mètres par rapport à l'axe de la RD21 sud (Route de Vacqueyras).

En dehors des espaces urbanisés de la commune (en application de la Loi Barnier), cette distance est portée à 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 21 sud et de la RD 52 nord (Route de Vacqueyras), à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront respecter un recul obligatoire :

- de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, cours d'eau et canaux, identifiés comme corridors aquatiques primaires sur les documents graphiques.

- de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, canaux et cours d'eau, identifiés comme corridors aquatiques secondaires sur les documents graphiques.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres sur les 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 bâtiments édifiés 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**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions doivent observer un recul minimum de 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 voies et emprises publiques des constructions ou s'ils sont sans effet à leur égard.

**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, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **A9 – EMPRISE AU SOL**

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 60 et 100 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol créée ne pourra excéder 30% pour les bâtiments faisant plus de 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation (hors piscines), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>. Pour les piscines, elle ne pourra pas excéder 80 m<sup>2</sup> plage comprise.

### **Cette règle ne s'applique 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'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **A10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

Des adaptations pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

La hauteur des annexes ne pourra excéder un niveau soit 3,5 mètres à l'égout des toitures.

### **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.

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 une butte.

**Matériaux et couleurs :**

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

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

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.

Les clôtures en mur plein sont interdites.

Pour les terrains concernés par le risque inondation (cf PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux), elles devront obligatoirement être réalisées sans mur bahut. Elles devront être transparentes à l'écoulement.

**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.

**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 paysage.

Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets et vieux véhicules sont interdits. Dans la mesure du possible, les haies inter-champs constituées d'essences arbustives ou arborescentes locales doivent être préservées. Si, pour des raisons techniques, la destruction d'une haie est nécessaire, il est préconisé de replanter une haie d'essence locale en bordure de l'unité foncière concernée.

La plantation d'espèces invasives est proscrite (arbre à papillon, renouée du japon, etc.).

Exemple d'espèce locale arborescente : chêne vert, chêne pubescent, oliviers d'Europe, orme champêtre, érable champêtre, érable de Montpellier, frêne à feuilles étroites, sorbier domestique, noyer, arbre fruitier, peuplier blanc, saule blanc, etc.

Exemple d'espèce arbustive : genévrier commun, buis, pistachier térébinthe, genévrier oxycèdre, genévrier de Phénicie, aubépine, prunellier, troène, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, viorne tin, viorne lantane, fusain d'Europe, chèvrefeuille, etc.

**- TITRE V -**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE XII

### 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.113-2 du Code de l'Urbanisme.

###### **2) Sont interdits :**

- Toutes nouvelles constructions ;
- 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 ;

##### **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.113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

1- L'extension en contiguïté des bâtiments d'habitation, sans création de logement, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'ait pas pour effet :

- D'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 60 et 100 m<sup>2</sup>.
- D'augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 250 m<sup>2</sup>.

**2- Les annexes des constructions à usage d'habitation**, sans création de logement, dès lors qu'elles ne dépassent pas 40 m<sup>2</sup> (hors piscines). Dans le secteur Nf2, l'emprise au sol des annexes est ramenée à 30 m<sup>2</sup> (hors piscines)

Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 80 m<sup>2</sup> plage comprise.

Les annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé :

- Les annexes bâties devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal ;
- Les piscines devront être situées dans un rayon de 35 mètres autour du bâtiment principal.

**3- Dans le secteur Nf2, les constructions autorisées devront en outre :**

- Pour les constructions à usage d'habitation, peuvent être autorisés l'aménagement, la restauration ou l'extension de 50% de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de plancher initiale soit de 80 m<sup>2</sup> minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :
  - o De porter la surface de plancher à plus de 140 m<sup>2</sup>, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 80 et 120 m<sup>2</sup> ;
  - o Ou d'augmenter de plus de 20% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 et 200 m<sup>2</sup> ;
  - o Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante et de dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

**Dans les secteurs présentant un risque technologique, dû à la présence de canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, les dispositions sont les suivantes :**

- **Dans la zone des dangers significatifs** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- **Dans la zone des dangers graves** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.
- **Dans la zone des dangers très graves** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes ;

**Pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le**

**document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.**

## **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 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 Nf2 et Nf3, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- 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 distante de moins de 300 mètres les unes des autres. Pour les zones d'aléa fort (f2), 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 de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, 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 adaptées ;
- 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.

### **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 et 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 simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau, à titre exceptionnel, à moins de 100 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit utilisable en toute circonstance et accessible depuis le domaine public. La capacité de cette réserve d'eau sera déterminée en fonction de l'importance et des risques des bâtiments.

## **N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 8 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'elles ne sont pas édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée :

- à 25 mètres par rapport l'axe de la RD31 ;
- et à 35 mètres pour les habitations et à 25 mètres pour les autres constructions par rapport l'axe de la RD950.

En dehors des limites de l'agglomération et au sein des espaces urbanisés de la commune, cette distance est portée à 25 mètres par rapport à l'axe du Boulevard du Comtat Venaissin.

En dehors des espaces urbanisés de la commune (en application de la Loi Barnier), cette distance est portée à 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 21 sud et de la RD 52 nord (Route de Vacqueyras), à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions devront respecter un recul obligatoire :

- de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, cours d'eau et canaux, identifiés comme corridors aquatiques primaires sur les documents graphiques.
- de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs des fossés, canaux et cours d'eau, identifiés comme corridors aquatiques secondaires sur les documents graphiques.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres sur les 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 bâtiments édifiés 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**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions doivent observer un recul minimum de 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 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 peuvent 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, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions tels que garages, piscines, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- 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 ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **N9 – EMPRISE AU SOL**

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 60 et 100 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol créée ne pourra excéder 30% pour les bâtiments faisant plus de 100 m<sup>2</sup>, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation (hors piscines), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>. Cette surface est ramenée à 30 m<sup>2</sup> dans le secteur Nf2.

Pour les piscines, elle ne pourra pas excéder 80 m<sup>2</sup> plage comprise.

### **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'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **N10 – HAUTEUR MAXIMUM 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.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

La hauteur des annexes ne pourra excéder un niveau soit 3,5 mètres à l'égout des toitures.

### **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.

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.

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 une butte.

### **Matériaux et couleurs :**

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

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

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.

Les clôtures en mur plein sont interdites.

Pour les terrains concernés par le risque inondation (cf PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux), elles devront obligatoirement être réalisées sans mur bahut. Elles devront être transparentes à l'écoulement.

**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.

**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.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure du possible, les linéaires boisés, constitués d'essence locale doivent être préservé le long des voies de circulation. Lorsque leur destruction est nécessaire pour des raisons de sécurité ou de gestion de la voie, il est préconisé de replanter ces linéaires avec des essences arborescentes locales.

**- TITRE VI -**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS  
NATURELS IDENTIFIES AU  
TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE  
L'URBANISME**

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.* ». A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains éléments de paysage sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou éléments de paysages concernés sur le plan de zonage par le biais d'une représentation particulière et les prescriptions qui s'y rattachent, dans le présent document.

Sur Sarrians, les éléments identifiés sont des corridors aquatiques (cours d'eau, canaux) accompagnés de leur ripisylve qu'il est essentiel de préserver puisqu'ils ont un rôle écologique important. Une hiérarchisation en fonction du rôle plus ou moins important de chaque corridor aquatique a été instituée.

Les corridors aquatiques ayant un intérêt écologique essentiel, participant activement au bon fonctionnement de la biodiversité doivent être protégés. Les constructions devront ainsi respecter un recul obligatoire de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs de ces corridors aquatiques primaires identifiés sur les documents graphiques (en bleu).

Les corridors aquatiques ayant un intérêt écologique moindre, ont tout de même un rôle dans le déplacement de la faune et de la flore. Néanmoins, leur composition (végétation, morphologie, ...) en fait des éléments de continuités écologiques secondaires. Les constructions devront ainsi respecter un recul obligatoire de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des talwegs de ces éléments identifiés sur les documents graphiques (en vert).

La végétation existante sur les berges doit être préservée. Des coupes et abattages « légers » sont autorisés en marge du linéaire formé mais ne doivent pas remettre en cause sa cohérence. Dans la mesure du possible, les berges seront plantées d'essences arbustives et arborescentes locales.

Les travaux sur le lit des cours d'eau identifiés doivent être réduits au strict nécessaire (busage, remaniement du lit, etc.) afin de ne pas altérer le fonctionnement naturel du cours d'eau.

**- TITRE VII -**

**LOCALISATION DES BATIMENTS IDENTIFIES AU  
TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE  
L'URBANISME**

Une identification du patrimoine bâti agricole remarquable au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme a été effectuée. Ce sont des éléments qui participent à l'identité du territoire et qu'il convient de protéger. On permet ainsi leur restauration et leur changement de destination dans les volumes existants, pour des motifs d'ordre culturel, patrimonial et architectural.

L'article L.151-11 précise : « Dans les zones agricoles ou naturelles (...), le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

La Bastide du Grand Chêne peut changer sa destination en équipement d'intérêt collectif, le Domaine du Mylord en équipement d'intérêt collectif, le Château des Roques en établissement hôtelier, les bâtisses de la Garrigue de l'Etang en commerces (type restauration) ou établissement hôtelier et le Château de Tourreau en établissement hôtelier.

#### Identification sur fond cadastral des bâtiments agricoles faisant l'objet d'un changement de destination

Les parties de bâtiments identifiés, en rouge hachuré, sont celles concernées par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

**Bastide du Grand Chêne**



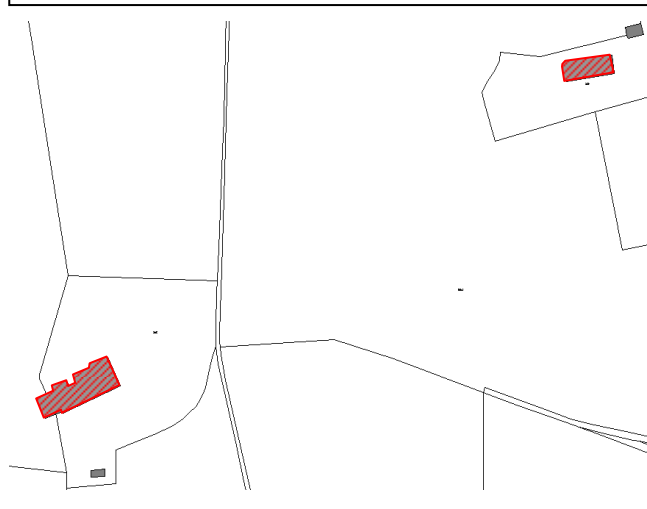
**Domaine du Mylord**



**Château des Roques**



**Garrigue de l'Etang**



*Château de Tourreau*

