

Commune de Monteux



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

**PROJET DE MODIFICATION N°2 du PLU
TOILETTAGE DU REGLEMENT**

**PIECE n°5
REGLEMENT**

Mars 2019

Sommaire

Définitions	3
Titre I - Dispositions générales	10
Article 1 – Champ d’application territoriale.....	10
Article 2 – Portée du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation du sol	10
Article 3 – Division du territoire en zones.....	11
Article 4 – Adaptations mineures	11
Article 5 – Reconstruction en cas de sinistre.....	11
Article 6 – Risques inondation	12
Article 7 – Autres risques.....	12
Article 8 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif...	12
Article 10 – Marges de recul relatives aux reliefs et au réseau hydraulique.....	13
Article 11 – Performances énergétiques.....	14
Article 12 – Isolement acoustique des voies bruyantes et des infrastructures ferroviaires	14
Article 13 – Aspect extérieur – Aménagement des abords.....	15
Article 14 – Electricité	19
Article 15 – Rejet des eaux de vidange des piscines	20
Article 16 – Application de l’article L.111-6 du Code de l’Urbanisme (entrée de ville).....	20
Article 17 – Dispositions favorisant la diversité de l’habitat au titre de l’article L. 151-28 2° du Code de l’Urbanisme	20
Article 18 – Défense incendie	20
Article 19 – Stationnements pour vélos	20
Article 20 – Stationnements pour les véhicules électriques.....	21
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	23
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA.....	24
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB.....	31
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC.....	39
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UD	50
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UE.....	58
Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone UZ.....	67
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	74
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUa Secteur Breynat.....	75
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUB Secteur Jules Fabre	83
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AUC Secteur Fontaite.....	90
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 1AUy Quartier de Beaulieu.....	97
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone 2AUe	107
Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone 2AUh	110
Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone 3AU	113
Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles	116
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles	124

Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de jeux et de sports

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aires de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé. Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

Aménagement d'une construction

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Les annexes sont des constructions **contigües ou non** à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, piscines, ou garages etc.

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Caravane

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Clôture à claire voie

Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, claie, barrière, treillage...). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface **d'emprise** au sol par la surface du terrain d'assiette.

Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier ;
- de commerce ;
- de bureaux ou de services ;
- artisanal ;
- industriel ;
- d'entrepôts ;

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif, agricole ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat « *sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination*

forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Egout de toiture

L'égout de toiture est la partie basse d'un pan de toiture.

Emplacement Réservé

Le PLU peut indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

Emprise au sol

Projection verticale de toute construction de plus de 0,20 mètre de hauteur, hors bassins et piscines.

Equipements publics ou d'intérêt collectif

Toute installation et ou construction et ou ouvrage satisfaisant un besoin d'intérêt public ou collectif.

Espaces boisés classés

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. L'espace boisé classé est inconstructible.

Si les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 doivent être précédés d'une déclaration préalable, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Extension de constructions ou de bâtiments existants

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation, avec communication verticale et/ou horizontale.

Exploitation agricole

Unité économique mettant en valeur conformément à l'article L 311-1 du code rural, une surface au moins égale à la surface minimale d'installation pour un exploitant travaillant à temps complet.

Habitations légères de loisirs

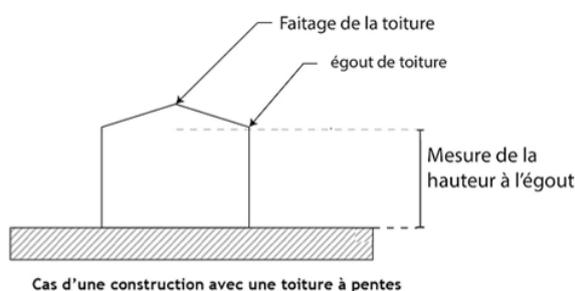
Constructions destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R.111-37 du code de l'urbanisme.

Hauteur

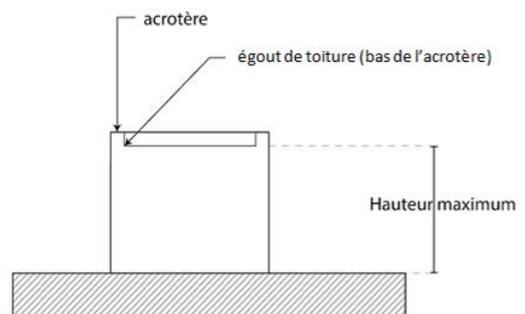
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point moyen du terrain d'assiette de la construction avant terrassement à l'égout de toiture.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

Pour le cas des toitures terrasses, la hauteur se mesure jusqu'au bas de l'acrotère.



Cas d'une construction avec une toiture à pentes



Cas d'une construction avec toiture terrasse

Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières ayant pour effet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtir.

Opération d'ensemble

Constituent une opération d'ensemble les lotissements, permis d'aménager, ZAC et bâtiment d'habitat collectif comprenant au moins 2 logements.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

Piscine

Piscines, bassins naturels et piscines écologiques sont des constructions ; ils suivent donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

Reconstruction à l'identique (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

Servitudes (article L.151-41-5 du code de l'urbanisme)

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Surface de plancher

Le Code de l'Urbanisme définit à l'article R.111-22 la surface de plancher :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Stationnement de caravanes

Article R 421-19 c du Code de l'Urbanisme : « Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs »

Article R 421-23 d du Code de l'Urbanisme : « Doivent être précédé d'une déclaration préalable : (...) l'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

- sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ».

Surface minimum d'installation

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Unité foncière

Une unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

Une voie est un sol spécialement aménagé pour la circulation des véhicules et/ou des cycles et des piétons, ainsi que pour la desserte des immeubles qui y ont accès : le terme de « voie » désigne indifféremment les voies publiques et les voies privées.

- **Voies ouvertes à la circulation publique** : toutes les voies publiques sont par définition ouvertes à la circulation générale (au public) quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les voies non munies de dispositifs (portails ou autre) de fermeture au niveau de leur accès à une

voie ouverte à la circulation générale, sont elles-mêmes considérées comme des voies ouvertes à la circulation générale.

- **Voies non ouvertes à la circulation publique** : les voies privées sont des voies internes aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elles peuvent être réservées à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) doit l'isoler de la voirie ouverte à la circulation publique qui la dessert.

Zones d'Aménagement Concerté ou ZAC

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service ;
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés ;

Titre I - Dispositions générales

Remarque :

- *Les articles des différentes Codes sont ceux en vigueur à la date d'approbation du PLU et sont susceptibles d'évoluer ultérieurement.*

Article 1 – Champ d'application territoriale

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Monteux (Vaucluse).

Article 2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints et dont les effets sont définis à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste des servitudes ci-annexées,
- **les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations** concernant notamment :
 - les règles générales de l'urbanisme (articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
 - le permis de construire ;
 - les règlements des lotissements ainsi que l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme relatif au maintien des règles du lotissement ;
 - les périmètres sensibles ;
 - les zones d'intervention foncière ;
 - les zones d'aménagement concerté ;
- **le code de la Construction et de l'Habitation,**
- **les droits des tiers** en application du Code Civil,
- **la protection des zones boisées** en application du Code Forestier réglementant les défrichements,
- **les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux** en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

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

NB : L'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme définit les contraintes résultant de la présence d'un Espace Boisé Classé (EBC).

Article 3 – Division du territoire en zones

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

Zones Urbaines	
UA	Urbanisation de la ville ancienne traditionnelle à vocation mixte.
UB	Urbanisation périphérique de la ville ancienne et traditionnelle. Sa vocation est mixte et se compose majoritairement d'habitat, d'activités et de services qui sont compatibles avec le milieu urbain.
UC	Zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel. Elle a une vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements.
UD	Zone urbaine de densité moyenne souvent discontinue, à dominante d'habitat individuel pouvant accueillir des services compatibles avec les fonctions résidentielles.
UE	Zone urbaine réservée aux activités économiques.
UZ	ZAC des zones d'activités des Escampades 1 et 2
Zones à urbaniser	
1 AUa	Quartier Breynat
1 AUB	Quartier Jules Fabre
1 AUC	Quartier Fontaite
1 AUy	Ecoquartier de Beaulieu
2 AUe	Zone à vocation économique dans le quartier des Mourgues
2 AUh	Zone à vocation d'habitat
3 AU	Zone à vocation d'habitat et d'équipements
Zones agricoles	
A	Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée à l'exercice des activités agricoles.
Zones naturelles	
N	Zone naturelle et forestière

Article 4 – Adaptations mineures

En application de l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, « *les règles définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

Article 5 – Reconstruction en cas de sinistre

Conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, « *lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, détruit par un sinistre autre que le feu de forêts ou l'inondation, sur la même parcelle, sans augmentation de l'emprise au sol, est autorisée.

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

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

Article 6 – Risques inondation

La commune de Monteux est soumise à un risque d'inondation. Elle est concernée par le Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux, approuvé le 30 juillet 2007, relatif au débordement de l'Auzon et de la Grande Levade.

Le risque inondation lié aux Sorgues ne fait quant à lui pas l'objet d'un PPRi. La commune souhaite toutefois appliquer à ces secteurs soumis à un aléa inondation la même réglementation que celle du PPRi.

Trois niveaux de risques sont présents sur la commune :

- **une zone de risque d'inondation maximum**, caractérisée par l'indice **i1** (rouge quadrillé au plan du PPRi) ;
- **une zone de risque d'inondation élevé**, caractérisée par l'indice **i2** (orange quadrillé au plan du PPRi);
- **une zone de risque d'inondation modéré**, caractérisée par l'indice **i3** (jaune hachuré au plan du PPRi).

Dans ces secteurs des règles spécifiques doivent être respectées en plus du règlement de chaque zone. Elles sont annexées au présent PLU.

Article 7 – Autres risques

Risques de mouvements différentiels de terrain liés au retrait/gonflement des argiles

Certaines parties du territoire communal sont concernées par des risques de mouvements de terrain liés aux phénomènes de gonflement et retrait d'argile (alternance de période sèche et humide) qui peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondation superficielles.

Au regard de ce risque et à titre d'information, l'Etat a conduit une étude d'identification des zones d'aléas qui sont reportées sous forme de cartographie en annexe 7.4 du présent PLU. A ce titre, la commune de Monteux est classée en aléa faible.

Risques sismiques

La Commune de Monteux est concernée par le risque sismique (zone de sismicité 3).

Article 8 – Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Conformément à l'article R.151-33 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour ces constructions et installations, les articles 1 à 5 et 8 à 14 de chaque zone sont non réglementés.

Article 9 - Éléments du paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur.

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme

« 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. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente. Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons / cycles.

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 – Marges de recul relatives aux reliefs et au réseau hydraulique

Le réseau Natura 2000 « La Sorgue et l'Auzon », identifié comme corridor écologique support de la trame verte et bleue de la commune de Monteux, voit ses ripisylves protégées pour partie au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Cf. article ci-dessus).

Pour les autres réseaux hydrauliques, les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 25 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long de l'Auzon, des Sorgues, de la Grande Levade ;
- 10 mètres de la berge Nord et 6 mètres de la berge Sud de la Lône ;
- 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus ;
- 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges, le long des rivières ou des canaux, à l'exception du canal de Carpentras ; ;
- 4 mètres du bord intérieur des canaux Sainte Famille et celui des 5 Cantons ;
- 1 mètre du pied du talus de la verge pour les berges en remblai et dans ce cas, la distance du bord intérieur des canaux Sainte Famille et celui des 5 Cantons ne pourra être inférieure à 2 mètres ;
- 2 mètre du bord intérieur de la filiole pour les filioles en déblai ;
- 1 mètre du pied du talus de la filiole pour les filioles en remblai et dans ce cas, la distance du bord intérieur de la filiole ne pourra être inférieure à 2 mètres ;
- 2 mètres de l'axe des canalisations.

Pour le Canal de Carpentras, celui-ci sera sollicité pour avis conforme.

Les filioles d'arrosage et les canalisations seront maintenues. Toute division foncière devra permettre d'assurer la continuité d'acheminement de l'eau jusqu'à chaque parcelle nouvellement cadastrée ou à chaque lot et ce à la charge de celui qui effectue la division. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

Article 11 – Performances énergétiques

Conformément à l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme¹ relatif aux dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat, le PLU autorise un dépassement de CES de 30% en zone U et AU, à l'exception des zones UA et UB, et exception faite des périmètres au titre des monuments historiques dans lesquels ce taux de dépassement de CES est ramené à 20%.

Article 12 – Isolement acoustique des voies bruyantes et des infrastructures ferroviaires

Voies bruyantes

En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définit l'isolement acoustique requis pour les bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs et notamment ceux des voies terrestres de circulation.

Ces voies terrestres ou axes de transport bruyants ont été recensés et reclassés par les arrêtés préfectoraux n°1995 et 1997 du 5 août 1999 en application de la loi n°921444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment les articles 13 et 14. L'isolement acoustique contre les bruits extérieurs est une obligation qui doit être définie dans l'autorisation de construire.

A Monteux, les voies suivantes sont considérées comme bruyantes :

- catégorie 2 : RD942 déviation « zone à 110km/h » ;
- catégorie 3 : RD31 « limite de la commune de Velleron jusqu'à l'agglomération Monteux Sud »
- catégorie 3 : RD31 « agglomération Monteux Nord jusqu'à l'agglomération Sarrians Sud »
- catégorie 3 : RD942 déviation « sortie d'agglomération Carpentras jusqu'au panneau 110 km/h sur déviation »
- catégorie 3 : RD942 déviation « panneau de fin de limitation à 110 km/h jusqu'à l'entrée d'Entraigues sur Sorgues »
- catégorie 4 : RD 942A « RD942 d'Est en Ouest »
- catégorie 4 : RD31 « agglomération Monteux Sud à Nord ».

Pour la catégorie 2, la largeur des secteurs affectée par le bruit est de 250 mètres, distance comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

¹ « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration »

Pour la catégorie 3, la largeur des secteurs affectée par le bruit est de 100 mètres, distance comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Pour la catégorie 4, la largeur est de 30 mètres.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 5 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Infrastructures ferroviaires

La commune de Monteux est soumise à la servitude T1 « *relative aux chemins de fer instituées en application de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer et de l'article 6 du droit du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942 relative à la servitude de visibilité concernant les voies publiques* ».

Article 13 – Aspect extérieur – Aménagement des abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des zones UE, UZ, 2AUe, 1AUa, 1AUy

A- Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci, tout en respectant les règles liées au risque inondation. La création d'une plate-forme artificielle est interdite. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

B- Orientation

Les constructions neuves seront implantées de manière à ce que leur façade principale soit orientée au sud. D'autres implantations sont possibles en fonction des constructions existantes environnantes (alignement des voies, orientation générale des toitures dans le quartier).

C – Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement bâti.

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

Dans les opérations visant des objectifs de développement durable, les constructions seront amenées à pouvoir exprimer une architecture contemporaine et des équipements techniques visibles mais qui devront être intégrés au mieux à la construction (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, petit éolien, brises soleil...).

Volumétrie :

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

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

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, **la toiture du corps de bâtiment principal devra rester dominante.**

Couverture :

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

Les constructions exprimant une architecture contemporaine pourront laisser apparaître des terrasses en toiture ou des toitures à pentes comprises entre 25 et 30%, celles-ci pouvant être revêtues de matériaux d'aujourd'hui (végétal, métallique, verre...) et intégrer des dispositifs spécifiques de production d'énergies renouvelables ou d'économies d'énergie.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.

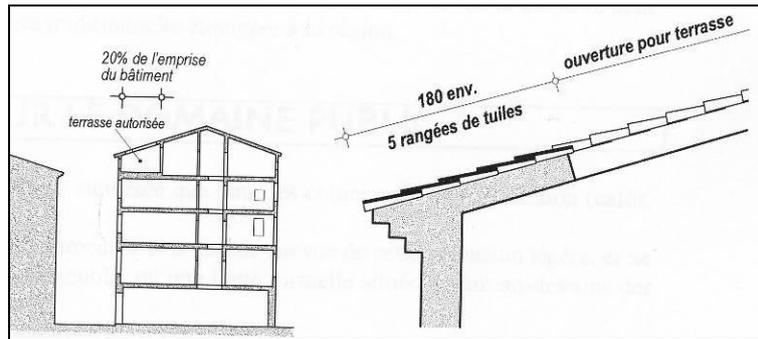
D'autres dispositifs de couronnement ou de débords de toitures adaptés à l'architecture d'aujourd'hui seront admis.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture-pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, **peuvent être** autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment,
- les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
 - entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, cote de 1,80 mètres minimum dans le plan de la toiture,
 - entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum,
 - aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse,
 - en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à un mètre.



Percements :

Les pleins prédominent sur les vides.

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

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

Traitement des façades :

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

Traitement des façades en réhabilitation

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

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

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

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

Traitement des façades neuves

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

- la pierre appareillée,
- l'enduit frotassé de **teinte pierre locale** (sauf exception, cela signifie qu'il faut éviter les couleurs trop claires et trop vives, le blanc, et rester dans le ton des couleurs du paysage minéral). **Des nuances colorées peuvent être admises en fonction du contexte local.**

- le béton teinté,
- le béton peint.

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

Menuiserie :

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

Dans les opérations s'inscrivant dans une démarche de développement durable, les menuiseries seront en bois, éco-certifié selon le référentiel PEFC ou FSC, garantissant qu'il est issu d'une forêt gérée durablement.

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

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

Détails architecturaux

Pour les architectures s'inspirant des modèles traditionnels :

Les linteaux, plates-bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

On évitera l'ajout **de balcons** sur des bâtiments existants, ils seront interdits sur rue.

Les souches de cheminées devront être situées près des faitages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.

Les divers **tuyaux d'évacuation** autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne seront, dans la mesure du possible, pas apparents.

Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.

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

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

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

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

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

D- Clôtures

Les clôtures en matériaux traditionnels doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures ou brise-vues en plastique ou autre matériau imitant le végétal sont interdits.

Le portail et portillon seront en bois ou en métal, de dessin simple, peints et traités en cohérence avec la construction et l'environnement bâti.

En cas de différence de hauteur, le raccordement d'une clôture latérale sur rue devra s'effectuer en conservant la hauteur de la clôture sur rue sur une profondeur de 2 mètres.

E- Aménagements ou accompagnements

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

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

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

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

Les coffrets de réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans la partie maçonnerie de la construction, ou dans les clôtures maçonneries. Ces équipements ne doivent pas observer de saillie par rapport à leur support.

F- Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

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

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

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

G- Climatiseurs – antennes paraboliques

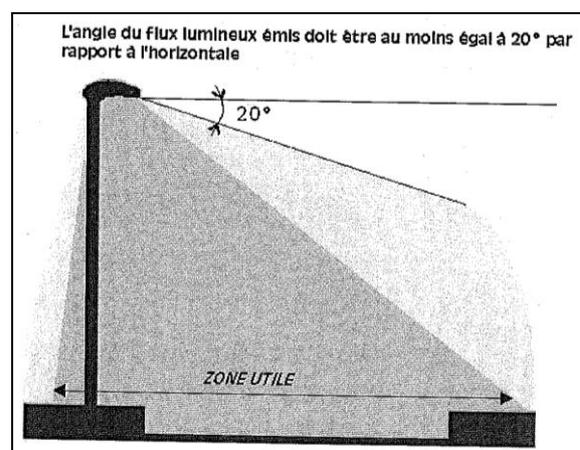
Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

H- Pollutions lumineuses

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

- éclairer du haut vers le bas de préférence en privilégiant la zone utile (voir schéma ci-contre)
- être équipés d'un dispositif permettant de faire converger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol.



Article 14 – Electricité

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

Article 15 – Rejet des eaux de vidange des piscines

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-649 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par les articles D.1332-1 à D.1332-15 (normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées) du code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de natation effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus. Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et de la surverse des pédiluves peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers l'égout. A défaut, ces eaux seront également filtrées sur la parcelle sous condition de neutralisation.

Article 16 – Application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme (entrée de ville)

Les restrictions à la construction sur les espaces concernés par ladite application sont matérialisées sur les documents graphiques du PLU par une marge de recul dite « L.111-6 » de part et d'autre de la RD 942.

Article 17 – Dispositions favorisant la diversité de l'habitat au titre de l'article L. 151-28 2° du Code de l'Urbanisme

« Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité »

A ce titre, une majoration du CES de 30 % est autorisée en zones U et AU, sauf dans les zones UA et UB, et dispositions particulières du présent règlement.

Article 18 – Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être en cohérence avec le règlement en vigueur départemental de défense extérieure contre l'incendie joint en annexe n°1 du présent règlement.

Article 19 – Stationnements pour vélos

Conformément aux articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7 et R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel, ou de bureaux, ou de service public, ou de commerces, ou d'habitation groupant au moins 2 logements, comprennent un parc de stationnement

destiné aux habitants, salariés, ou clients, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Celui-ci possèdera les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments de service public, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage ;
- pour les ensembles commerciaux, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Il sera clos, couverts et situé sur la même unité foncière que le bâtiment et comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Article 20 – Stationnements pour les véhicules électriques

Conformément aux articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1 et R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation, pour les bâtiments neufs à usage principal industriel, ou de bureaux, ou de service public, ou de commerces, ou d'habitation groupant au moins 2 logements, équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

- Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique avec un minimum d'une place.
- Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique avec un minimum d'une place.

Pour les bâtiments industriels, tertiaires ou les services publics:

- Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique avec un minimum d'une place.
- Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20% des places de stationnement doivent être conçues de manière

à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique avec un minimum d'une place.

Pour les commerces :

- Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique avec un minimum d'une place.
- Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10% des places de stationnement doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique avec un minimum d'une place.

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines

Les zones U sont des zones urbaines. Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles à implanter.

Dispositions applicables à la zone U

- une zone UA : zone urbaine centrale correspondant à la ville ancien ;
- une zone UB : urbanisation périphérique de la ville ancienne et traditionnelle ;
- une zone UC : zone urbaine de densité moyenne ;
- une zone UD : zone urbaine de densité moyenne souvent discontinue ;
- une zone UE : zone urbaine réservée aux activités économiques ;
- une zone UZ : zone correspondante au RAZ des Escampades I et II

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond à l'urbanisation de la ville ancienne et traditionnelle (centre historique). Sa vocation est mixte. Elle est composée majoritairement d'habitat, de services, de commerces, d'activités hôtelières et d'équipements divers qui en sont le complément habituel. Le bâti est implanté en ordre continu et toute nouvelle implantation doit respecter l'ordonnancement traditionnel et existant.

Conformément au Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux, la zone UA comprend un sous-secteur identifié « i2 ».

[Se reporter aux Dispositions Générales – article 6 « Risques inondation »](#)

La zone UA est également soumise à des règles d'isolement acoustique au titre des servitudes « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement.

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

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article UA2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA2,
- les constructions et installations à usage :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'entrepôt,
 - industriel,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
 - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques.

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Sont admises [la création, l'aménagement, l'extension](#) :

- des installations classées pour la protection de l'environnement existantes

soumises à autorisation ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- des bâtiments à usage d'activités commerciales sous réserve que leur Surface de plancher n'excède pas 300 m²,
 - des bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur Surface de plancher n'excède pas 300 m²,
 - des constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie.

La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « alignements commerciaux et artisanaux » doivent être obligatoirement affectés à des activités commerciales, artisanales ou de bureaux. **Le changement de destination d'une ancienne activité économique existante sur ces linéaires peut être admis uniquement lorsque qu'aucune activité économique n'a occupé le local depuis plus de 10 ans à la date d'arrêt du PLU.**

Dans la zone inondable « i », les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions nouvelles et existantes devront être respectées et intégrées conformément au PPRi annexé.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1 et 2 est implicitement autorisé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – Accès et voirie

1. Accès

Pour toute nouvelle construction, l'accès véhicule doit respecter, un recul minimal de 5 mètres sur 5 mètres de largeur, par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique. Une largeur inférieure pourra admise pour des raisons techniques.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies **ouvertes à la circulation publique** peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau

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

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagements permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. La dimension des ouvrages peut être imposée **par le gestionnaire**. S'ils n'existent pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

En limite séparative, les eaux pluviales seront récupérées en toiture sans débord sur la propriété voisine et évacuées sur la propriété du pétitionnaire.

Un dispositif de traitement des eaux pluviales devra être prévu. Le ou les aménagements prévus, adaptés à la nature du sol, permettront le traitement des eaux pluviales au droit du projet sans porter atteinte aux parcelles voisines. Les différentes techniques de rétention-infiltration à la parcelle pouvant être : noue, fossé à ciel ouvert, tranchée de rétention-infiltration...

Le dispositif de gestion des eaux pluviales devra être précisé par le pétitionnaire sur le plan de masse, ou, à défaut dans la notice descriptive.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales devra être précisé par le pétitionnaire sur le plan de masse, ou, à défaut dans la notice descriptive.

4. Electricité – Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

Pour toute nouvelle construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes au public actuelles, prévues, 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. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes.

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

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

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

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

- **Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement**, toutes les constructions seront édifiées :

- En ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre
 - Soit sur une seule limite lorsque la construction est édifiée à l'alignement de la voie ou sur la limite qui s'y substitue. Dans ce dernier cas, la partie de la construction réalisée en retrait doit respecter en tout point une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieure à 3 mètres
- **Au-delà de la bande de 15 mètres, comptés à partir de l'alignement, la construction devra :**
 - Etre édifiée en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives et de fond au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3 mètres.
 - La construction en limite séparative est autorisée :
 - Si le bâtiment n'excède pas 3,50 mètres de hauteur sur la limite concernée
 - Si le bâtiment peut être adossé à un bâtiment mitoyen de gabarit sensiblement identique
 - En cas de projet d'ensemble sur plusieurs unités contiguës.

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

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

Non réglementé.

Article UA 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'égout de la toiture, doit être sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de façade à l'égout ou au bas de l'acrotère de 12 mètres et une hauteur au faitage de 15 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à l'égout à 3,50 mètres.

Dans le secteur indicé « i », les constructions et aménagements doivent se conformer aux règles édictées dans le « PPRi Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux ». (Dispositions générales – Article 6)

Article UA 11 – Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter à l'article 13 des Dispositions générales.

Les clôtures (disposition particulière)

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'une grille en fer à barreaudage vertical éventuellement doublée d'une tôle ou d'une haie vive.

Dans certains cas (caractéristiques de la rue, masquage d'une terrasse ou d'une piscine) Tout ou partie de la clôture pourra être constituée d'un mur du même type que la façade du bâtiment à condition que celui-ci soit bien intégré dans son environnement bâti.

Tous les murs et murets devront être enduits. Cet enduit devra être de type lisse, frotassé.

La hauteur ne peut excéder 1,80 mètre, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture.

Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

Les clôtures mitoyennes pourront également être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

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

Dans le secteur indicé « i », les constructions et aménagements doivent se conformer aux règles édictées dans le « PPRi Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux » (**Dispositions générales – Article 6**).

Article UA 12 – Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie **minimale** à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **12,5m², accès non compris**.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² entamée de Surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation.
- Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces, bureaux, artisanat, services, **hôtels et restaurants : non règlementé**

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve

qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.

- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier, pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de places de stationnement au moins égal à celui existant avant l'opération devra être aménagé.

Le changement d'affectation des stationnements ouverts ou fermés est interdit, excepté lorsqu'un autre moyen de stationnement est possible pour répondre à la règle imposée dans cette zone.

Article UA 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs – Espaces verts

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article UA15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques lorsqu'ils existent.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, et les bâtiments collectifs, il devra être mis en place un fourreau de réserve pour les réseaux de communication électronique.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond à l'urbanisation périphérique de la ville ancienne et traditionnelle. Sa vocation est mixte et se compose majoritairement d'habitat, d'activités et de services qui sont compatibles avec le milieu urbain.

Conformément au Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux, la zone UB comprend un sous-secteur identifié « i2 ».

[Se reporter aux Dispositions Générales – article 6 « Risques inondation »](#)

La zone UB est également soumise à des règles d'isolement acoustique au titre des servitudes « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement.

La zone UB est en partie soumise à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°2, secteur du centre-ville). Dans ce périmètre elle doit recevoir une extension urbaine organisée.

[Lors de la réalisation d'un « programme » de logements de 15 logements ou plus, il y aura obligation de créer au moins 30% de logements sociaux.](#)

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

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article UB2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2,
- les constructions et installations à usage :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'entrepôt,
 - industriel,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
 - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Sont admises la création, l'aménagement, l'extension :

- des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- des bâtiments à usage d'activités commerciales sous réserve que leur Surface de plancher n'excède pas 300 m², et l'extension mesurée (30% maximum) des commerces existants à la date d'approbation du PLU.
- des bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur Surface de plancher n'excède pas 200 m²,
- des constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,

La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « alignements commerciaux et artisanaux » doit être obligatoirement affectée à des activités commerciales, artisanales ou de bureaux.

Dans la zone inondable « i », les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées conformément au PPRi annexé.

Lors de la réalisation d'un « programme » de logements de 15 logements ou plus, il y aura obligation de créer au moins 30% de logements sociaux.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1 et 2 est implicitement autorisé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Accès et voirie

1. Accès

Pour toute nouvelle construction, l'accès véhicule doit respecter, un recul minimal de 5 mètres sur 5 mètres de largeur, par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique. Une largeur inférieure pourra admise pour des raisons techniques.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies **ouvertes à la circulation publique** peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions **pourra être** exigé.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau

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

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de

concentration de ces eaux. La dimension des ouvrages peut être imposée par le gestionnaire. S'ils n'existent pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

En limite séparative, les eaux pluviales seront récupérées en toiture sans débord sur la propriété voisine et évacuées sur la propriété du pétitionnaire.

Un dispositif de traitement des eaux pluviales devra être prévu. Le ou les aménagements prévus, adaptés à la nature du sol, permettront le traitement des eaux pluviales au droit du projet sans porter atteinte aux parcelles voisines. Les différentes techniques de rétention-infiltration à la parcelle pouvant être : noue, fossé à ciel ouvert, tranchée de rétention-infiltration...

Le dispositif de gestion des eaux pluviales devra être précisé par le pétitionnaire sur le plan de masse, ou, à défaut dans la notice descriptive.

4. Electricité – Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

Pour toute nouvelle construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

A défaut d'indication figurant sur le plan, les constructions doivent s'implanter :

- pour le réseau de désenclavement
 - RD31 Nord : 25 mètres de l'axe de la voie
 - RD31 Sud : 15 mètres de l'axe de la voie
 - RD107 : 25 mètres de l'axe de la voie
 - RD87 : 15 mètres de l'axe de la voie
- Réseau ferré : 6 mètres à partir du bord du rail de la voie la plus proche (sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation ferroviaire ou indispensables au fonctionnement du service public).

A défaut d'indication figurant sur le plan, et à l'exception des extensions de constructions existantes, les constructions nouvelles doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies actuelles, modifiées ou futures,
- avec un retrait de 3 mètres, lorsqu'une construction marque un retrait par rapport à la limite du domaine public.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour

des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effets à leur égard.

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

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, cette distance ne pouvant être inférieure 3 mètres .

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

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

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

Non réglementé.

Article UB 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol de toutes constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle, hors bassins et piscines.

Article UB 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions principales à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, doit être sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de façade à l'égout ou au bas de l'acrotère de 9 mètres et une hauteur au faitage de 11 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à l'égout de toiture à 3,50 mètres.

Dans le secteur indicé « i », les constructions et aménagements doivent se conformer aux règles édictées dans le « PPRi Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux ». (Dispositions générales – Article 6)

Article UB 11 – Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter à l'article 13 des Dispositions générales.

Les clôtures (disposition particulière)

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'une grille en fer à barreaudage vertical éventuellement doublée d'une tôle ou d'une haie vive.

Dans certains cas (caractéristiques de la rue, masquage d'une terrasse ou d'une piscine) Tout ou partie de la clôture pourra être constituée d'un mur du même type que la façade du bâtiment à condition que celui-ci soit bien intégré dans son environnement bâti.

Tous les murs et murets devront être enduits. Cet enduit devra être de type lisse, frotassé.

La hauteur ne peut excéder 1,80 mètre, sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture.

Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

Les clôtures mitoyennes pourront également être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

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

Dans le secteur indicé « i », les constructions et aménagements doivent se conformer aux règles édictées dans le « PPRi Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux » (Dispositions générales – Article 6).

Article UB 12 – Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5m², accès non compris.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² entamée de Surface de plancher ou, si le nombre de logement est déterminé dans le projet architectural, 2 places par logement pour les constructions neuves et 1 place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² entamée de Surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant, 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Ces deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux commerces, hôtels et restaurants compris dans la servitude de commerce figurant sur le règlement graphique

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation. Elles ne s'appliquent pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé

de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier, pour les places de stationnement qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de places de stationnement au moins égal à celui existant avant l'opération devra être aménagé.

Le changement de destination des stationnements ouverts ou fermés est interdit, excepté lorsqu'un autre moyen de stationnement est possible pour répondre à la règle imposée dans cette zone.

Article UB 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs - plantations

Les espaces verts devront représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés.

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

Les systèmes de rétention des eaux de pluie végétalisés seront comptés comme espaces verts (sauf toits terrasses végétalisés)

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article UB15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques lorsqu'ils existent.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, et les bâtiments collectifs, il devra être mis en place un fourreau de réserve pour les réseaux de communication électronique.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond à une zone urbaine de densité moyenne. Elle concerne les quartiers périphériques et a une vocation mixte d'habitat, de services, d'activités et d'équipements publics et sportifs. Elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles et de loisirs.

Elle comprend :

- **un secteur UCa** dans le quartier de Bournereau, qui a vocation d'accueillir des équipements publics et/ou d'intérêt collectifs, sociaux et éducatifs et de loisirs ;
- **un secteur UCb**, qui a vocation principale d'accueillir des ouvrages et aménagements techniques liés aux activités et équipements de la zone UCa
- **un secteur UCc**, à vocation principale d'habitat, plus dense.
- **un secteur UCe** correspondant aux équipements publics et sportifs.

Conformément au Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux, la zone UC et ses secteurs comprennent des sous-secteurs identifiés, en fonction du niveau de risque, par un suffixe « i1 », « i2 » ou « i3 ».

Se reporter aux Dispositions Générales – article 6 « Risques inondation »

La zone UC est également soumise à des règles d'isolement acoustique au titre des servitudes « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement.

Lors de la réalisation d'un « programme » de logements de 15 logements ou plus, il y aura obligation de créer au moins 30% de logements sociaux. Cette disposition ne s'applique pas aux sous-secteurs UCa, UCb et UCe.

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

Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC et ses sous-secteurs :

- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article UC2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UC2,
- les constructions et installations à usage :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'entrepôt,
 - industriel,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
 - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,

Dans les secteurs UCa et UCe, sont interdites :

- les constructions et installations à usage
 - d'habitation, sauf celles autorisées à l'article UC2,
 - de commerces, sauf celles autorisées à l'article UC2,
 - d'hôtellerie,
 - de bureaux,
 - d'artisanat.

En bordure des voies repérées sur le document graphique comme alignements commerciaux et artisanaux, la transformation des surfaces de commerces, bureaux, artisanat, existantes en rez-de-chaussée sur rue, en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou équipements d'intérêt collectif est interdite.

Dans le secteur UCb, sont interdites :

- les constructions autres que les ouvrages techniques (voirie, parking, noues, aires de jeux...).

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Sont admises sous conditions :

- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les bâtiments à usage d'activités commerciales, notamment la restauration, sous réserve que leur Surface de plancher n'excède pas 750 m² à l'exception du secteur UCb;
- les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur Surface de plancher n'excède pas 200 m²,
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux emplacements réservés prévus dans la zone.
- La construction à usage d'habitation sous réserve de créer au moins 30% de logements sociaux si le « programme » est égal à 15 logements ou plus. Cette disposition ne s'applique pas aux sous secteurs UCa, UCb et UCe.

Dans les zones inondables « i », les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées conformément au PPRi annexé.

Dans le secteur UCa :

- la construction à usage d'habitation à condition que le logement soit nécessaire au gardiennage de l'activité et qu'il soit intégré dans l'un des bâtiments d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas les 100 m² de SdP.
- les bâtiments nécessaires et ou liés aux activités de loisirs

Les planchers des constructions doivent être surélevés d'au moins 0,70 mètres par rapport au terrain naturel. En règle générale, les remblais nécessaires aux constructions doivent être limités ; les planchers devront être réalisés sur vide sanitaires sinon des mesures devront être prises pour compenser la réduction du champ d'expansion des eaux d'inondation. Ces mesures doivent être prises en compte chaque fois que des remblais sont nécessaires aux constructions.

Dans le secteur UCb :

- les ouvrages techniques notamment la voirie, les parkings, les noues de récupération des eaux pluviales ;
- les remblais sont admis uniquement pour la réalisation des voies sous condition qu'elles comportent des aménagements appropriés au libre écoulement des eaux de ruissellement.
- **Peuvent également être admis les aires de jeux et de loisirs et les aménagements affectés au stationnement.**

Dans le secteur UCe :

- **Le changement de destination à usage d'habitation à condition que ce changement intervienne dans le cadre d'une opération de restructuration réalisée sur un périmètre d'au moins 5000 m²;**
- les habitations nécessaires au gardiennage,
- l'aménagement du camping caravaning existant, sans augmentation de la capacité d'accueil.
- les équipements sportifs et de loisirs,
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitations, à condition :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements.
 - que la construction initiale ait plus de 50 m² de Surface de plancher et une existence légale,
 - que l'extension soit inférieure à 100 % de la Surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
 - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 100 m² de Surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.
- les commerces et services complémentaires aux services publics et utiles au fonctionnement de la zone.
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public,
- les constructions à usage d'habitations à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité,
 - qu'en outre leur Surface de plancher soit au plus égale à 100 m².
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 – Accès et voirie

1. Accès

Pour toute nouvelle construction, l'accès véhicule doit respecter, un recul minimal de 5 mètres sur 5 mètres de largeur, par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique. Une largeur inférieure pourra admise pour des raisons techniques.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Dans les secteurs UCa et UCb :

Les voies doivent comporter des exutoires pour l'écoulement gravitaire des eaux de pluie. Lorsqu'elles sont disposées en surélévation par rapport au terrain naturel d'origine, elles doivent comporter des passages libres permettant l'écoulement des eaux de ruissellement.

Article UC 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau

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

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe,

suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. La dimension des ouvrages peut être imposée **par le gestionnaire**. S'ils n'existent pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

En limite séparative, les eaux pluviales seront récupérées en toiture sans débord sur la propriété voisine et évacuées sur la propriété du pétitionnaire.

Un dispositif de traitement des eaux pluviales devra être prévu. Le ou les aménagements prévus, adaptés à la nature du sol, permettront le traitement des eaux pluviales au droit du projet sans porter atteinte aux parcelles voisines. Les différentes techniques de rétention-infiltration à la parcelle pouvant être : noue, fossé à ciel ouvert, tranchée de rétention-infiltration...

Le dispositif de gestion des eaux pluviales devra être précisé par le pétitionnaire sur le plan de masse, ou, à défaut dans la notice descriptive.

Dans le secteur UCa :

Toute opération d'aménagement ou de construction doit comporter des ouvrages de récupération et de gestion des eaux de ruissellement du bassin versant. Les études techniques appropriées permettront d'évaluer les volumes de rétention à prévoir. Les bassins de rétention devront faire partie intégrante dès l'aménagement paysager du secteur, leur profondeur étant évaluée à 0,25/0,50m.

D'autre part, les ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 13l/s par hectare de terrain aménagé doivent être prévus afin de compenser l'imperméabilisation des sols engendrés par le projet d'urbanisme.

Les ouvrages de rétention des eaux de pluie du secteur UCa peuvent être localisés pour tout ou partie dans le secteur UCb.

4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article UC 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique. A défaut d'indication figurant au plan, **et à l'exception des extensions de constructions existantes**, les constructions dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- pour le réseau structurant (RD942) : 75 mètres à 100 mètres de l'axe de la voie en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cette **obligation** 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 (elles s'appliquent aux habitations nouvelles), à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes .
- pour le réseau de désenclavement
 - RD31 Nord : 25 mètres de l'axe de la voie
 - RD31 Sud : 15 mètres de l'axe de la voie
 - RD107 : 25 mètres de l'axe de la voie
 - RD87 : 15 mètres de l'axe de la voie
- Réseau ferré : 6 mètres à partir du bord du rail de la voie la plus proche (sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation ferroviaire ou indispensables au fonctionnement du service public).

Dans les ensembles d'habitation assujettis à un plan de composition d'ensemble, ces règles peuvent ne pas être exigées pour les voies internes à l'opération.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

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

Le long des rivières ou des canaux, les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres des berges. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes qui

peuvent être agrandies ou modifiées dans le respect des autres dispositions de cette section.

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Dans le quartier St Hilaire :

- Pour le chemin de Saint Hilaire, dans le sens Ouest-Est, jusqu'à l'allée Breynat, les constructions doivent être édifiées à au moins 8 m de l'axe de la voie.
- Pour le chemin de Saint-Hilaire, à partir de l'allée Breynat, dans le sens Ouest-Est, les constructions doivent être édifiées à au moins 8 m de l'alignement de la voie.

Dans le secteur UCa :

Une implantation des constructions en limite de voie est admise lorsque le projet a pour objet de structurer un espace urbain collectif ou public.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3,50 mètres.

L'adossement, à un bâtiment existant implanté en limite séparative, peut être autorisé à condition que la nouvelle construction ou la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite, en respectant toutefois l'article UC 10 relatant la Hauteur maximum des constructions.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$, minimum 3 m).

Les piscines peuvent être édifiées dans les marges de recul, elles devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Dans le secteur UCe, en limite de zone :

Les constructions doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative égale à la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 m. Elles peuvent être réalisées dans la bande des 5 m de la limite parcellaire pour les aménagements extérieurs permettant l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ou, l'accès aux constructions situées en zone inondable. Les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation.

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

La distance horizontale entre deux bâtiments non contigus, hors annexes doit être en tout point des bâtiments au minimum égale à 3 mètres et dans tous les cas au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

Dans les secteurs UCa, UCb et UCe :

Non règlementé

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

Article UC 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 45% de la superficie de la parcelle en zone UC.

Dans le secteur UCa, le CES ne pourra excéder 5%. La surface occupée par les habitations légères de loisirs ne compte pas dans le calcul de ce CES.

Dans le secteur UCc, le CES ne pourra excéder 60%.

Dans les secteurs UCb et UCe : non règlementé.

Article UC 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout de la toiture ou au bas de l'acrotère et 9,50 mètres au faitage ;

Cette hauteur pourra être portée à 9 mètres à l'égout de la toiture et 11 mètres au faitage pour l'ensemble des bâtiments des opérations comprenant au moins 30% de logements sociaux.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à l'égout de toiture à 3,50m.

La hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

Dans les secteurs indicés « i », les constructions et aménagements doivent se conformer aux règles édictées dans le « PPRi Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux ».

(Dispositions générales – Article 6)

Dans le secteur UCa :

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres (y compris la surélévation des planchers de 0,70 mètres) au faitage mesurée à partir du terrain naturel d'origine.

Pour les équipements sportifs, la hauteur maximale est fixée à 13 mètres au faitage (y compris la surélévation des planchers à 0,70 mètre).

Pour les équipements de loisirs, la hauteur maximale est fixée à 4m à l'égout de toiture. Cette limite est portée à 7m pour le bâtiment qui comprend l'habitation de l'exploitant.

Article UC 11 – Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter à l'article 13 des Dispositions générales.

Les clôtures (disposition particulière)

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de hauteur 60 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un système à clairevoie de qualité (tôles, bois, claustra).

Dans certains cas (caractéristiques de la rue, masquage d'une terrasse ou d'une piscine) Tout ou partie de la clôture pourra être constituée d'un mur du même type que la façade du bâtiment à condition que celui-ci soit bien intégré dans son environnement bâti.

Tous les murs et murets devront être enduits. Cet enduit devra être gratté fin.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

Pour le camping municipal, les clôtures ne devront pas générer d'obstacles. La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être au moins de 80%.

Les clôtures mitoyennes pourront également être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

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

Dans les secteurs indicés « i », les constructions et aménagements doivent se conformer aux règles édictées dans le « PPRi Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux » (Dispositions générales – Article 6).

Article UC 12 – Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5m², accès non compris.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

Habitat :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 25m² de Surface de plancher, et 1 place supplémentaire au-delà de cette surface. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement minimum.
- Pour les projets de logements collectifs, y compris sous forme d'individuels groupés comprenant plus de 3 logements, 1 place visiteur sera réalisée sur les espaces communs pour chaque tranche entamée de 3 logements créés.
- Les dispositions ci-dessus s'appliqueront également aux permis d'aménager et aux déclarations préalables de lotissement.

Commerces, bureaux, artisanat et services :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² entamée de Surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas aux commerces compris dans la servitude de commerce figurant sur le règlement graphique

Hôtels et restaurants :

- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant, 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Dans le secteur UCa :

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

Commerces, bureaux, artisanat et services :

1 place de stationnement par tranche de 60 m² entamée de Surface de Plancher. Pour les constructions édifiées dans un rayon de 400 mètres à partir des accès des parkings publics collectifs, la réalisation de places de stationnement est soumise à une étude préalable qui définira les besoins en stationnement propres à l'équipement, selon sa nature et sa fréquentation. Le stationnement pourra, au vu de cette étude, être limité aux besoins de fonctionnement liés aux activités.

Campings et activités de loisirs :

le nombre de places de stationnement fera l'objet d'une étude préalable fournie par le pétitionnaire. Cette étude définira les besoins en stationnement propres à l'équipement, selon sa nature et sa fréquentation. Le stationnement pourra, au vu de cette étude, être limité aux besoins de fonctionnement liés aux activités.

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.

Article UC 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs – Espaces verts

Un coefficient d'espaces verts de minimum 30 % est imposé pour toute nouvelle occupation du sol.

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places. Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale. Pour toute opération portant sur un tènement de 3 000 m² et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillé. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie végétalisés seront comptés comme espaces verts (sauf toits terrasses végétalisés)

Dans le secteur UCa :

Un espace de 10 mètres mesuré à partir de la berge Est de la Sorguette doit être planté dans le cadre d'un aménagement paysager de mise en valeur des berges.

Dans le secteur UCe :

Il est exigé des espaces verts collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la surface totale de l'opération.

La limite de la zone du camping avec les autres zones limitrophes sera aménagée par une lisière plantée comportant des arbustes et des arbres dans une bande verte d'au moins 3 m de large.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article UC15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques lorsqu'ils existent.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, et les bâtiments collectifs, il devra être mis en place un fourreau de réserve pour les réseaux de communication électronique.

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond à une zone urbaine de densité moyenne souvent discontinue, à dominante d'habitat individuel. A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des services compatibles avec les fonctions résidentielles. Elle comprend :

- **un secteur UDn** correspondant aux zones en assainissement non collectif

Conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux, la zone UD et son secteur comprennent des sous-secteurs identifiés, en fonction du niveau de risque, par un suffixe « i1 », « i2 » ou « i3 ».

[Se reporter aux Dispositions Générales – article 6 « Risques inondation »](#)

La zone UD est également soumise à des règles d'isolement acoustique au titre des servitudes « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement.

Lors de la réalisation d'un « programme » de logements de 15 logements ou plus, il y aura obligation de créer au moins 30% de logements sociaux.

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

Article UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article UD2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UD2,
- les constructions et installations à usage :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'entrepôt,
 - industriel,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts de véhicules définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
 - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques.

Dans les secteurs UDn, sont également interdits :

- les extensions qui permettraient l'augmentation du nombre de logements.

Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Sont admises sous conditions **sauf dans la zone UDn** :

- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux emplacements réservés prévus dans la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

En secteur UDn :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition de justifier du raccordement au réseau d'assainissement public
- le changement de destination à vocation d'habitation, à condition de justifier du raccordement au réseau d'assainissement public
- les extensions d'habitations existantes ne créant pas de nouveau logement, dans la limite de 30% de Surface de plancher existante sans excéder une Surface de plancher totale après extension de 250 m².

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1 et 2 est implicitement autorisé.

Lors de la réalisation d'un « programme » de logements de 15 logements ou plus, il y aura obligation de créer au moins 30% de logements sociaux.

Dans les zones inondables « i », les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées conformément au PPRi annexé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 – Accès et voirie

1. Accès

Pour toute nouvelle construction, l'accès véhicule doit respecter, un recul minimal de 5 mètre sur 5 mètres de largeur, par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publiques. Une largeur inférieure pourra admise pour des raisons techniques.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies **ouvertes à la circulation publique** peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Article UD 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau

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

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. La dimension des ouvrages peut être imposée **par le gestionnaire**. S'ils n'existent pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

En limite séparative, les eaux pluviales seront récupérées en toiture sans débord sur la propriété voisine et évacuées sur la propriété du pétitionnaire.

Un dispositif de traitement des eaux pluviales devra être prévu. Le ou les aménagements prévus, adaptés à la nature du sol, permettront le traitement des eaux pluviales au droit du projet sans porter atteinte aux parcelles voisines. Les différentes techniques de rétention-infiltration à la parcelle pouvant être : noue, fossé à ciel ouvert, tranchée de rétention-infiltration...

Le dispositif de gestion des eaux pluviales devra être précisé par le pétitionnaire sur le plan de masse, ou, à défaut dans la notice descriptive.

4. Electricité – Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article UD 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul :

- les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement actuel ou prévu des voies.
- les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des emprises publiques actuelles ou prévues.

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- pour le réseau structurant (RD942) : 75 mètres de l'axe de la voie en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Cette interdiction ne s'applique pas aux secteurs urbanisés et 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

(elles s'appliquent aux habitations nouvelles), à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

- pour le réseau de désenclavement
 - RD31 Nord : 25 mètres de l'axe de la voie
 - RD31 Sud : 15 mètres de l'axe de la voie
 - RD107 : 25 mètres de l'axe de la voie
 - RD87 : 15 mètres de l'axe de la voie
- Réseau ferré : 6 mètres à partir du bord du rail de la voie la plus proche (sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation ferroviaire ou indispensables au fonctionnement du service public).

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Exceptions :

Les constructions suivantes peuvent s'implanter dans la bande des 4 m à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques, sous réserve de certaines conditions :

- pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes, pour tenir compte des constructions existantes, ou pour des motifs urbanistiques.
- pour les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite et l'accès aux constructions situées en zones inondables.
- pour les constructions nécessaires aux services d'intérêt collectif, en cas de contraintes techniques ou fonctionnelles.
- Pour les extensions des constructions existantes

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3,50 mètres.

L'adossement, à un bâtiment existant implanté en limite séparative, peut être autorisé à condition que la nouvelle construction ou la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite, en respectant toutefois l'article UC 10 relatant la Hauteur maximum des constructions.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$, minimum 3 m).

Des piscines peuvent être édifiées dans les marges de recul, ainsi que des constructions annexes sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au terrain naturel. Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

La distance horizontale entre deux bâtiments non contigus, hors annexes, doit être en tout point des bâtiments au minimum égale à 3 mètres et dans tous les cas au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

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

Article UD 9 – Emprise au sol

Le coefficient d’emprise au sol est limité à 30%.

Article UD 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 7,50 mètres à l’égout de la toiture ou au bas de l’acrotère et 9,50 mètres au faitage.

La hauteur des constructions à usage d’annexes est limitée à l’égout de toiture 3,50 mètres.

Dans les secteurs indicés « i », les constructions et aménagements doivent se conformer aux règles édictées dans le « PPRi Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux ». (Dispositions générales – Article 6)

Article UD 11 – Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter à l’article 13 des Dispositions générales.

Les clôtures (disposition particulière)

Les clôtures seront constituées d’un mur bahut de hauteur 60 cm surmonté d’une grille, d’un grillage ou d’un système à clairevoie de qualité (tôles, bois, claustra).

Le long des voies bruyantes (notamment route de Velleron, route de Carpentras, route de Loriol, Route de Perne et Boulevard de Sarrians), la clôture pourra être constituée d’un mur plein.

Tous les murs et murets devront être enduits. Cet enduit devra être gratté fin.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre sauf en cas de reconstruction d’un mur de clôture. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

Les clôtures mitoyennes pourront également être constituées d’un mur plein d’une hauteur maximale de 1,80 mètre.

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

Dans les secteurs indicés « i », les constructions et aménagements doivent se conformer aux règles édictées dans le « PPRi Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux ». (Dispositions générales – Article 6).

Article UD 12 – Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des

emplacements prévus à cet effet. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5m², accès non compris.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

Habitat :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 25m² de Surface de plancher, et 1 place supplémentaire au-delà de cette surface. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement minimum.
- Pour les projets de logements collectifs, y compris sous forme d'individuels groupés comprenant plus de 3 logements, 1 place visiteur sera réalisée sur les espaces communs pour chaque tranche entamée de 3 logements créés.
- Les dispositions ci-dessus s'appliqueront également aux permis d'aménager et aux déclarations préalables de lotissement.

Commerces, bureaux, artisanat et services :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² entamée de Surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant, 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.

Article UD 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs – Espaces verts

Un coefficient d'espaces verts de minimum 40 % est imposé pour toute nouvelle occupation du sol.

Les surfaces libres de constructions et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places. Les projets de plantations doivent figurer au permis de construire et doivent être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Pour toute opération portant sur un tènement de 3 000 m² et plus il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 20 % de

la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés.

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

Les systèmes de rétention des eaux de pluie végétalisés seront comptés comme espaces verts (sauf toits terrasses végétalisés)

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 – Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article UD15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques lorsqu'ils existent.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, et les bâtiments collectifs, il devra être mis en place un fourreau de réserve pour les réseaux de communication électronique.

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond à une zone urbaine réservée aux activités économiques. Elle comprend :

- **un secteur UE1** correspondant au secteur hors des ZAC des Escampades, et Escampades II.
- **un secteur UE2** correspondant aux secteurs d'activités de la Tapy et de Beauchamp.
- **un secteur UE3** correspondant au secteur d'activités des Mourgues.
- **un secteur UE4** correspondant au secteur d'activités de Pérussier.
- **un secteur UE5** correspondant au secteur de la Peyrouse Est.
- **un secteur UE6** correspondant aux secteurs d'activités sur la route de Carpentras et chemin des Escampades.

Conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux, la zone UE et ses secteurs comprennent des sous-secteurs identifiés, en fonction du niveau de risque, par un suffixe « i1 », « i2 » ou « i3 ».

[Se reporter aux Dispositions Générales – article 6 « Risques inondation »](#)

La zone UE est également soumise à des règles d'isolement acoustique au titre des servitudes « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales, [article 12](#) du présent règlement.

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

Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes nouvelles constructions et installations excepté celles visées à l'article 2 ci-dessous.

Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Sont admises sous conditions :

- [Les équipements d'intérêt collectif et les équipements publics](#)
- La création, l'aménagement et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation, à déclaration ou enregistrement à la date d'approbation du PLU sous réserve :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les nouvelles constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat et industrie,
- Les entrepôts à usage artisanal et commercial s'ils sont liés et nécessaires à l'activité existante sur la zone,
- Le logement de fonction pour les personnes dont la présence est nécessaire, pour assurer la gestion et le gardiennage des établissements, et qu'il fasse partie intégrante du bâtiment d'activité, dans la limite d'un logement par activité et sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 130m² et n'excède pas la surface de plancher du bâtiment d'activité.
- L'aménagement et l'extension des logements existants liés et nécessaires à la vocation artisanale de la zone, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 130m² et n'excède pas la surface de plancher du bâtiment d'activité,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à des constructions existantes à des opérations de constructions admises sur la zone,
- Les installations techniques d'intérêt collectif nécessaires à la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux activités existantes.
- La restauration et l'aménagement des constructions à usage d'habitations existantes, sans changement de destination, sans création de nouveau logement, sans excéder 150m² de surface de plancher
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation sans lien avec une activité économique existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% maximum de l'existant, sans création de nouveau logement, sans excéder 250m² d'emprise au sol
- Les annexes, et notamment les piscines et leurs abris techniques complémentaires à une habitation existante sans lien avec une activité économique existante à la date d'approbation du PLU, d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit par annexe. L'emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes est limitée à 60 m², hors bassins de piscines. L'implantation des annexes doit être réalisée à une distance maximale de 15 mètres par rapport au nu des façades de l'habitation principale.

Sauf dans le secteur UE2, sont également admises :

- les nouvelles constructions à usage d'hôtellerie

Dans les zones inondables « i », les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées conformément au PPRi annexé.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1 et 2 est implicitement autorisé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 – Accès et voirie

1. Accès

Pour toute nouvelle construction, l'accès véhicule doit respecter, un recul minimal de 5 mètre sur 5 mètres de largeur, par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique. Une largeur inférieure pourra admise pour des raisons techniques.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies **ouvertes à la circulation publique** peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Article UE 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau

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

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Dans les secteurs UE4 et UE6, les eaux usées doivent obligatoirement être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Les eaux de pluie recueillies sur les parties privatives doivent être retenues sur ces parcelles sans débordement sur les fonds voisins ou espaces communs. Leur écoulement vers le réseau d'eaux usées est interdit.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. La dimension des ouvrages peut être imposée **par le gestionnaire**. S'ils n'existent pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Un système de séparation des hydrocarbures sera installé en fonction de la nature de l'activité et des aménagements envisagés, conformément à la réglementation en vigueur.

En limite séparative, les eaux pluviales seront récupérées en toiture sans débord sur la propriété voisine et évacuées sur la propriété du pétitionnaire.

Un dispositif de traitement des eaux pluviales devra être prévu. Le ou les aménagements prévus, adaptés à la nature du sol, permettront le traitement des eaux pluviales au droit du projet sans porter atteinte aux parcelles voisines. Les différentes techniques de rétention-infiltration à la parcelle pouvant être : noue, fossé à ciel ouvert, tranchée de rétention-infiltration...

Le dispositif de gestion des eaux pluviales devra être précisé par le pétitionnaire sur le plan de masse, ou, à défaut dans la notice descriptive.

4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article UE 5 – Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs UE4 et UE6 :

La surface et la forme des terrains doivent permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

La bande non construite entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication figurant sur le plan, les constructions doivent s'implanter :

- Réseau ferré : 6 mètres à partir du bord du rail de la voie la plus proche (sauf

pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation ferroviaire ou indispensables au fonctionnement du service public).

- En bordure de la RD 942, les nouvelles constructions et extensions des constructions existantes doivent être implantées à au moins 50 mètres de l'axe de la voie. Des adaptations sont admises pour l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants.
- Le long des voies communales et de desserte, les constructions doivent être implantées à au moins 15 mètres de l'axe. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs de la zone (transformateur EDF, station de relevage, etc...),

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

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

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

Dans la zone UE2, lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout bâtiment doit être situé à au moins 4 mètres des limites séparatives. Une implantation sur une limite séparative est possible avec des mesures de sécurité (mur coupe-feu) après avis du SDIS.

Les installations ou dépôts soumis à autorisation doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 mètres.

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

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

Cette implantation doit être compatible avec le respect des règles de sécurité incendie.

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

Les constructions à usage de bureaux devront être attenantes ou intégrées aux locaux d'activités.

Article UE 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface du terrain. Le coefficient d'imperméabilisation des sols est limité à 80%.

Article UE 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture **ou au bas de l'acrotère** ne peut excéder 11 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 3,50 mètres **à l'égout de toiture**.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Dans les secteurs indicés « i », les constructions et aménagements doivent se conformer aux règles édictées dans l'annexe « PPRi Bassin Sud-Ouest du mont Ventoux ». **(Dispositions générales – Article 6)**

Dans les secteurs UE1, UE2 et UE3 :

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 15 mètres au faîtage.

Article UE 11 – Aspect extérieur – aménagement des abords

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Implantation – orientation

Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par un alignement de façade, soit par un alignement de pignons.

Les annexes, dépôts, aires de stationnement ou de déchargement, seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

La piscine ne devra pas être visible de la voie publique.

Volumétrie

La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, hall d'exposition) ; on évitera les « camouflages » de structure.

Ouverture

Les percements feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas le fruit d'une étude basée essentiellement sur des besoins fonctionnels.

Matériaux

En fonction de l'importance du bâti, pourront être utilisés pour :

- les couvertures
 - des tuiles rondes ou romanes grand moule de teinte paille,
 - dans certains cas, des bacs aciers teintés,
 - du fibrociment teinté ou non ou d'autres matériaux industriels.

Les toitures ou terrasses pourront être admises si la terrasse est d'un aspect soigné et si elle est compatible avec l'architecture des bâtiments voisins.

- les façades

Elles seront de préférence réalisées en maçonnerie + enduit, finition grattée en frotassée à l'exclusion de toute finition grossière ou dite rustique ou en matériaux industriels répondant aux critères mentionnés en début de paragraphe. L'emploi de colorations vives et brillantes pour les revêtements extérieurs des bâtiments n'est pas admis.

- les couleurs

Le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage.

Une étude de coloration devra être présentée lors du permis de construire.

Les clôtures

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'une grille ou d'un grillage sur toute la hauteur doublé d'une haie vive constituées d'essences locales. Tous les murs et murets devront être enduits. Cet enduit devra être gratté fin.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

Les murs pleins sont interdits excepté pour l'entrée routière du lot, ou en cas de nuisance esthétique importante en bordure de parcelles.

Pour les clôtures réalisées entre les lots privés, l'arase supérieure du muret de soubassement doit s'établir obligatoirement dans le prolongement de celui réalisé en bordure de voie. Sa hauteur étant limitée à 0,60 mètres par rapport au terrain naturel d'origine.

Dans les secteurs assortis de l'indice « i1 » :

La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%.

Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

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

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

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

Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Enseignes

Les enseignes devront être intégrées dans le volume général des bâtiments et implantées parallèlement au mur support sans dépassement de la limite supérieure.

Article UE 12 – Stationnement

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

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les aires de manœuvre des véhicules pour accéder aux places de stationnement doivent être aménagées en dehors des parties de la voie publique circulées par les véhicules.

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface de plancher,
- pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place de stationnement pour 100 m² de Surface de plancher et une place par 50 m² de Surface de plancher supplémentaire,
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits,
- pour les constructions à usage de bureau et de services (y compris les bâtiments publics) ; une place de stationnement pour 30 m² de Surface de plancher.
- pour le logement de fonction : 2 places de stationnement aménagées sur la propriété (ou une place pour 50 m² de Surface de plancher).

Pour les autres constructions ou établissements, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation de la commune.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité des établissements.

Article UE 13 – Espaces libres – Espaces verts

Un coefficient d'espaces verts de minimum 20 % est imposé pour toute nouvelle occupation du sol en zone UE3.

Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être obligatoirement traités en espaces végétalisés. Ce paysagement comprendra à minima un engazonnement de type prairie rustique.

Les espaces traités en prairie devront privilégier des variétés adaptées au climat sec. Les massifs de vivaces arbustives seront de taille peu élevés (entre 0,80 et 1 mètre) et structurés en rangées à l'image des paysages agricoles.

Les bassins de rétention seront de forme rectangulaire et allongés et traités de préférence avec des roseaux.

Les aires de stationnement visibles depuis les voies publiques devront être plantées et paysagées. Au minimum, 1 arbre de haute tige pour deux places de stationnement doit être prévu. Ponctuellement, pour masquer des bâtiments des haies composées d'arbres de haute tige sont autorisées.

L'écran végétal en limite de zone d'habitation doit être accentué de manière à rendre le bâti le moins visible possible.

Les aires de stockage non couvertes doivent être masquées par un écran végétal composé d'une haie de conifères maintenue à 1,50 mètre.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif.

La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillé. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

Les projets de plantations devront figurés sur le plan masse du permis de construire.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie végétalisés seront comptés comme espaces verts (sauf toits terrasses végétalisés)

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article UE15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques lorsqu'ils existent.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, et les bâtiments collectifs, il devra être mis en place un fourreau de réserve pour les réseaux de communication électronique.

Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone UZ

Caractère de la zone

La zone **UZ** correspond à une zone urbaine réservée aux activités économiques dont l'aménagement s'est réalisé sous la forme de ZAC.

Elle comprend :

- **un secteur UZ1** correspondant au secteur d'activités de la ZAC des Escampades, qui comprend un secteur UZ1a pour le bassin de rétention ;
- **un secteur UZ2** correspondant aux secteurs d'activités de la ZAC des Escampades II.

Conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux, la zone UE et ses secteurs comprennent des sous-secteurs identifiés, en fonction du niveau de risque, par un suffixe « i1 », « i2 » ou « i3 ».

Se reporter aux Dispositions Générales – article 6 « Risques inondation ».

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

Article UZ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UZ, sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UZ2 **aux 3^{ème} et 4^{ème} points** ;
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination ;
- Les dépôts de vieux véhicules ou matériaux autres que ceux liés et nécessaires à l'activité ;
- Les affouillements et exhaussements de sol supérieurs à 2 m.

Article UZ 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Dans la zone UZ, sont autorisés **sous condition de respecter les surfaces de plancher maximales suivantes** :

- **180 000 m² dans le secteur UZ1 et son sous-secteur UZ1a ;**
- **100 000 m² dans le secteur UZ2 ;**

Sont autorisés :

- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services autorisés, à condition d'être implantées sur les îlots de propriété supportant ces installations ou services ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans les volumes existants ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols lorsqu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- Le changement d'affectation des bâtiments existants et leur extension pour les usages prévus aux paragraphes ci-avant.

Dans le sous-secteur UZ1a, sont autorisés :

- Les constructions nécessaires à la gestion et au fonctionnement hydraulique des eaux pluviales,
- Les affouillements nécessaires à la réalisation des bassins E.P.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1 et 2 est implicitement autorisé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 3 - Accès et voirie

1. Accès

Pour toute nouvelle construction, l'accès véhicule doit respecter, un recul minimal de 5 mètres sur 5 mètres de largeur, par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique. Une largeur inférieure pourra admise pour des raisons techniques.

Les accès sur les voies communales doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.

Leurs dimensions, formes, caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent.

Ils doivent satisfaire d'une manière générale aux besoins des constructions projetées et aux exigences de sécurité civile, de défense contre l'incendie, d'intervention des services publics.

L'entrée de la parcelle doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement de la voie pour dégager la visibilité et permettre aux véhicules d'évoluer sans gêne pour la circulation générale et le cas échéant pour permettre le stationnement en dehors de la voie publique.

Dans le secteur UZ1, les accès directs des parcelles sur la D 942 sont interdits.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur importance et à leur destination. Ces voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité civile, permettre l'intervention des véhicules de la sécurité civile et autoriser ceux des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité de façon à permettre le retournement des véhicules.

Article UZ 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une canalisation enterrée, de caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau d'assainissement évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées et les eaux vannes.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à la conformité de tout établissement concerné par la législation et la réglementation en vigueur.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau ou le milieu naturel qu'après un prétraitement les rendant conformes à la législation et la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

Dans le secteur UZ1, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Un système de séparation des hydrocarbures sera installé en fonction de la nature de l'activité et des aménagements envisagés, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur UZ2, les eaux de pluie recueillies sur les parties privatives doivent être retenues sur ces parcelles sans débordement sur les fonds voisins ou espaces communs. Leur rejet vers le réseau public est limité à un débit de 13lites/seconde/hectare. Leur écoulement vers le réseau d'eaux usées est interdit. Un système de séparation des hydrocarbures sera installé en fonction de la nature de l'activité et des aménagements envisagés, conformément à la réglementation en vigueur.

4. Autres réseaux

Pour toute occupation ou utilisation du sol les installations, les branchements aux réseaux de distribution d'énergie électrique et au réseau téléphonique doivent être réalisés en souterrain tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.

Article UZ 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

Dans le secteur UZ1,

1- En bordure de la D 942, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 50 m de l'axe de la voie pour les habitations autorisées. Des adaptations sont admises pour l'aménagement et le changement d'affectation des bâtiments

- existants à la date d'approbation du PAZ. La marge de recul reste applicable pour les extensions,
- 35 m de l'axe pour les autres constructions.

2 Le long des voies communales, les constructions doivent être implantées à au moins 15m de l'axe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs de la zone (transformateur EDF, station de relevage, etc.)

3- Les constructions doivent être implantées à au moins 15 m de la limite de l'emprise SNCF.

Le recul de 50 m ne s'applique pas pour les logements intégrés au corps principal de celui de l'activité et lorsqu'ils font l'objet d'une conception d'ensemble.

Dans le secteur UZ2, le long des voies de dessertes et des voies communales, les constructions doivent être implantées à au moins 15 m de l'axe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs de la zone (transformateur EDF, station de relevage, etc.)

Les constructions doivent être implantées à au moins 15 m de la limite de l'emprise SNCF.

Article UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UZ1, à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres (5m).

Cette implantation doit être compatible avec le respect des règles de sécurité incendie.

Dans le secteur UZ2,

1. Par rapport aux limites internes à la ZAC

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres (5 m).

Cette implantation doit être compatible avec le respect des règles de sécurité incendie.

Cette règle s'applique pour la limite entre la ZAC des Escampades et le ZAC des Escampades II.

2. Par rapport aux limites périmétriques de la ZAC

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à huit mètres (8 m) en général et à quinze mètres (15 m) lorsque celle-ci jouxte les habitations existantes.

Cette implantation doit être compatible avec le respect des règles de sécurité incendie.

Cette règle ne s'applique pas pour la limite entre la ZAC des Escampades et le ZAC des Escampades II.

Article UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance horizontale, entre deux bâtiments non contigus, doit être en tout point des bâtiments au minimum égale à 5 mètres, et dans tous les cas au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

Pour les autres bâtiments ou installations, l'implantation doit être réalisée en fonction du respect des règles de sécurité incendie.

Article UZ 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60 % et le coefficient d'imperméabilisation des sols est limité à 80 %.

Article UZ 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux superstructures liées et nécessaires au fonctionnement normal des activités.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à l'égout de toiture à 3,50 mètres.

Article UZ 11 - Aspect extérieur

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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. Elles doivent s'inscrire dans le cadre des orientations complémentaires d'urbanisme et d'architecture annexées au présent règlement. **Dans le secteur UZ2**, l'emploi de colorations vives et brillantes pour les revêtements extérieurs des bâtiments n'est pas admis.

Dans la zone UZ, les clôtures doivent être implantées à l'alignement prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Dans le secteur UZ1, Elles doivent être réalisées avec des grilles à mailles soudées et seront obligatoirement doublées d'une haie vive. **Dans le secteur UZ2**, sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, elles doivent être réalisées avec des grilles à mailles soudées.

Dans la zone UZ, Les murets de soubassement peuvent être envisagés en bordure des voies ou des espaces collectifs, leur hauteur est fixée à 0,30 m mesurée au-dessus du niveau de la voie d'accès au terrain.

La hauteur de l'ensemble ne doit pas excéder 2 m.

Pour les clôtures réalisées entre lots privatifs, l'arase supérieure du muret de soubassement soit s'établir obligatoirement dans le prolongement de celui réalisé en bordure de voie. Sa hauteur étant limitée à 0,60 m par rapport au terrain naturel d'origine.

D'une façon générale, la conception et l'implantation des constructions doit se faire en tenant compte des dispositions stipulées à l'annexe du présent règlement « Cahier des recommandations architecturales et prescriptions d'aménagement ».

Article UZ 12 Stationnement des véhicules

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

Les aires de manœuvre des véhicules pour accéder aux places de stationnement doivent être aménagées en dehors des parties de la voie publique circulées par les véhicules.

Les besoins à prendre en compte sont :

- Pour les établissements industriels, uniquement **dans le secteur UZ1** :
 - o une place de stationnement par tranche de quatre-vingt mètres carrés (80 m²) de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de commerce et artisanat :
 - o une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher et une place par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les constructions à usage de bureau et de services (y compris les bâtiments publics) :
 - o une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o deux places de stationnement aménagées sur la propriété (ou : une place pour 50 m² de surface de plancher
- Pour les autres constructions ou établissements, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation de la commune.
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

D'une façon générale, la conception et l'implantation des parkings doit se faire en tenant compte des dispositions stipulées à l'annexe du présent règlement : « Cahier des recommandations architecturales et prescriptions d'aménagement ».

Article UZ 13 - Espaces libres et espaces verts

Les constructions, voies d'accès et toutes autres utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver toutes les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable pour cause de construction, ils devront être transplantés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés : 20 % de la superficie de chaque Ilot de propriété sera affectée à des revêtements végétaux, plantation d'arbres et d'arbustes correspondant aux essences régionales.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie végétalisés seront comptés comme espaces verts (sauf toits terrasses végétalisés)

Il doit être planté au moins un arbre de haute futaie (de deux mètres (2 m) de hauteur minimum) pour cinquante mètres carrés (50 m²) d'espaces verts :

- Les aires de stationnement à l'air libre pour véhicules individuels et de transport doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre de haute futaie au moins pour deux emplacements (ou au moins par 50 m² de terrain) ;
- Des plantations d'arbres de haute futaie doivent être réalisées de manière à masquer, dans toute la mesure du possible les entrepôts, les ateliers de production et aires de stockage.

Dans le secteur UZ1, les marges de recul de 35 m et 50 m disposées en bordure de la D 942 et de la voie d'entrée principale de la ZAC doivent être aménagées avec des plates-bandes composées de plantations arbustives. **Dans le secteur UZ2**, les haies de cyprès existante à l'intérieur des zones "espace boisé à conserver" seront taillées, et entretenues, les sujets morts seront éliminés.

D'une façon générale, la conception et l'implantation des espaces libres et plantations doit se faire en tenant compte des dispositions stipulées à l'annexe du présent règlement : « Cahier des recommandations architecturales et prescriptions d'aménagement ».

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 14 – Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article UZ15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques lorsqu'ils existent.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, et les bâtiments collectifs, il devra être mis en place un fourreau de réserve pour les réseaux de communication électronique.

Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dispositions applicables à la zone AU : les zones AU sont des zones qui doivent être ouvertes à l'urbanisation. Plusieurs zones AU sont présentes sur la commune.

- **les zones 1AU (court terme) et indicées avec une lettre sont réglementées :**

Il s'agit de zones dans lesquelles les voies et réseaux à proximité ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions de la zone. Les constructions sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elles sont les suivantes et réglementées par chapitre :

- une zone 1AUa à vocation d'habitat dans le quartier de Breynat (chapitre 1) ;
- une zone 1AUB à vocation d'habitat de la ZAC Jules Fabre (chapitre 2) ;
- une zone 1AUC à vocation d'habitat du quartier de Fontaite (chapitre 3) ;
- une zone 1AUy à vocation mixte pour la ZAC de Beaulieu (chapitre 4).

La zone 1AUC de Fontaite est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation. Elle doit recevoir une extension urbaine organisée.

- **les zones 2AU (moyen terme) et indicées avec une lettre sont non réglementées :**

Il s'agit de zones dans lesquelles les voies et réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans le secteur. A vocation d'activités pour l'une et d'habitat pour l'autre, elles seront ouvertes à l'urbanisation par le biais d'une modification du PLU.

- une zone 2AUh à vocation d'habitat
- une zone 2AUe à vocation économique

La zone 2AUh de Périguis est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation. Elle doit recevoir une extension urbaine organisée.

- **la zone 3AU (long terme) est non réglementée**

Les zones AU sont soumises aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires ». Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y référer.

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUa Secteur Breynat

Caractère de la zone

Cette zone correspond au secteur Breynat qui comprend quatre secteurs :

- **un secteur 1AUaa** : cette zone aménagée sous forme d'opération d'ensemble est destinée à accueillir de l'habitat en petits collectifs sans exclure les services complémentaires compatibles, Elle comporte **un sous-secteur 1AUaa1** qui est destiné à être traité en placette susceptible d'accueillir des activités avec l'affectation dominante du secteur.
- **un secteur 1AUab** : cette zone aménagée sous forme d'opération d'ensemble est destinée à recevoir de l'habitat individuel groupé,
- **un secteur 1AUac** : cette zone aménagée sous forme d'opération d'ensemble, est destinée à recevoir de l'habitat individuel,
- **un secteur 1AUad** : cette zone aménagée sous forme d'opération d'ensemble, est destinée à recevoir des équipements publics urbains liés à l'habitat.

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

Article 1AUa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 1AUa2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AUa 2,
- les constructions et installations à usage :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'entrepôt,
 - industriel,sauf celles admises sous conditions dans le sous-secteur 1AUaa1
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts véhicules définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme
 - les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature.
- les complexes touristiques.

Article 1AUa 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Dans la zone 1AUa, les constructions sont admises sous condition de respecter les surfaces de plancher maximales suivantes :

- 8200m² dans le secteur 1AUaa;
- 5400m² dans le secteur 1AUab et 1AUac ;
- 12000m² dans le secteur 1AUad ;

Sont admises :

En secteur 1AUaa :

- les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et de services,
- les installations techniques de service public (transformateur, postes de relèvement) nécessaires au secteur,
- dans le **sous-secteur 1AUaa1** : les activités compatibles avec l'affectation dominante du secteur.

En secteur 1AUab :

- les constructions à usage d'habitation,
- les installations techniques de service public (transformateur, postes de relèvement) nécessaires au secteur,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (cabinets médicaux).

En secteur 1AUac :

- les constructions à usage d'habitation,
- les installations techniques de service public (transformateur, postes de relèvement) nécessaires au secteur,

En secteur 1AUad :

- les équipements publics socio-éducatifs, associatifs, récréatifs et de loisirs,
- les constructions à usage d'habitat, correspondant aux fonctions de direction ou de gardiennage liées aux équipements,
- les installations techniques de service public (transformateur, postes de relèvement) nécessaires au secteur.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1 et 2 est implicitement autorisé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa 3 – Accès et voirie

1. Accès

Pour toute nouvelle construction, l'accès véhicule doit respecter, un recul minimal de 5 mètres sur 5 mètres de largeur, par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique. Une largeur inférieure pourra admise pour des raisons techniques.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

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

2. Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

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

Article 1AUa 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau

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

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre de garder et d'infiltrer les eaux pluviales sur ce même terrain.

En limite séparative, les eaux pluviales seront récupérées en toiture sans débord sur la propriété voisine et évacuées sur la propriété du pétitionnaire.

Un dispositif de traitement des eaux pluviales devra être prévu. Le ou les aménagements prévus, adaptés à la nature du sol, permettront le traitement des eaux pluviales au droit

du projet sans porter atteinte aux parcelles voisines. Les différentes techniques de rétention-infiltration à la parcelle pouvant être : noue, fossé à ciel ouvert, tranchée de rétention-infiltration...

Le dispositif de gestion des eaux pluviales devra être précisé par le pétitionnaire sur le plan de masse, ou, à défaut dans la notice descriptive.

4. Electricité – Téléphonie

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphone, télévision, ...) à construire sur le domaine public ou privé seront réalisées en réseau souterrain.

Article 1AUa 5 – Caractéristiques des terrains

En secteur 1AUaa et d : non réglementé.

En secteur 1AUab : la superficie minimale est de 150 m²

En secteur 1AUac : la superficie minimale est de 600 m²

Article 1AUa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises **ouvertes à la circulation publique**

En secteur 1AUaa :

Les constructions doivent être implantées selon les indications du document graphique. En l'absence d'indications portées au document graphique, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à la limite de la voie, ou de l'espace public.

Le long des cours d'eau (Filiole, Lône), les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres de la limite des berges.

En secteurs 1AUab, 1AUac et 1AUad :

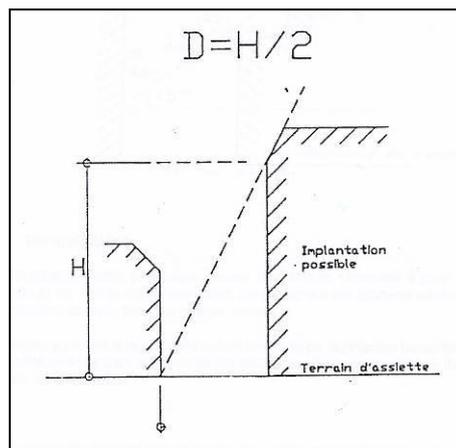
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à la limite de la voie, ou de l'espace public.

Le long des cours d'eau (Filiole, Lône), les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres de la limite des berges.

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, sinon la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.



Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

En secteurs 1AUaa, 1AUab et 1AUac :

La distance horizontale, entre deux bâtiments non contigus, doit être en tout point des bâtiments au minimum égale à 4 mètres, et dans tous les cas au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

En secteur 1AUad :

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Article 1AUa 9 – Emprise au sol

En secteur 1AUaa et 1AUad :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50.

En secteur 1AUab :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40.

En secteur 1AUac :

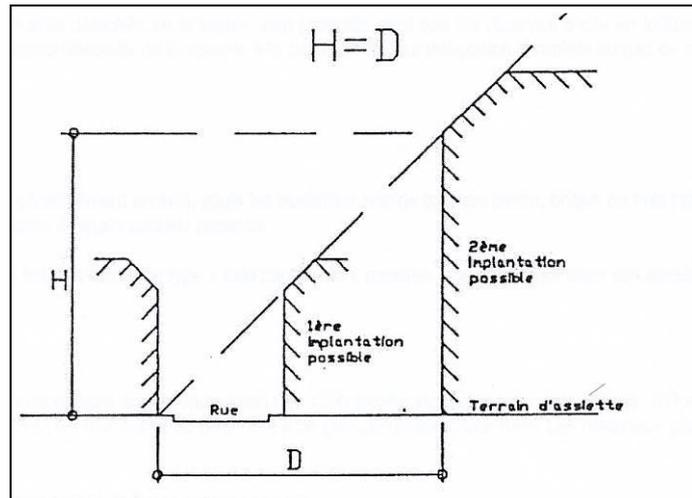
Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,30.

Article 1AUa 10 – Hauteur maximum des constructions

Hauteur relative

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être telle que la différence entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Une tolérance d'un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages.



Hauteur absolue en secteur 1AUaa et 1AUad

Les constructions auront 3 (R+2) niveaux au plus, soit au maximum 9 mètres à l'égout de la toiture et 11 mètres au faitage.

Hauteur absolue en secteur 1AUab

Les constructions auront 2 (R+1) niveaux au plus, soit au maximum 7,50 mètres à l'égout de la toiture et 9,50 mètres au faitage.

Hauteur absolue en secteur 1AUac

Les constructions auront 2 (R+1) niveaux au plus, soit au maximum 6 mètres à l'égout de la toiture et 8 mètres au faitage.

Article 1AUa 11 – Aspect extérieur – aménagement des abords

Les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect 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 installations techniques de service public visées à l'article 1AUa 1 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords, ...).

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue de l'agglomération et l'harmonie des paysages ou des perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers). Les surfaces pleines devront dominer très nettement, les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord.

En principe, la grande dimension des percements rectangulaires sera verticale, toutefois, les ouvertures excédant cette proportion seront autorisées si elles sont justifiées (baies vitrées de pièces principales, garages, ...).

Les vérandas devront dépendre d'une conception démontrant leur intégration à l'architecture de la construction dont elles font partie. Les faitages dominants seront parallèles aux alignements des voies.

Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souleion » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

Les constructions annexes en fonds de parcelles n'excédant pas la hauteur de 3,50 mètres pourront être recouvertes d'une simple dalle, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.

Les panneaux solaires détachés de la toiture sont proscrits ainsi que les réserves d'eau en toiture. Seuls sont autorisés les capteurs dissociés de la réserve à la condition de leur intégration complète au pan de toiture qui les accueille.

Matériaux

Les murs seront généralement enduits, seuls les matériaux nobles tels que pierre, brique, ou bois pourront rester apparent. Les matériaux de toiture seront du type « tuile canal » ou équivalent dans son dessin général.

Clôtures

Les clôtures se composeront soit de mur pleins en maçonnerie identique aux constructions, soit d'une grille à barreaudage simple (sur mur bahut ou non), soit d'un grillage doublé d'une haie. Les matériaux plastiques sont interdits.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les clôtures devront s'harmoniser avec le bâtiment, et avec les clôtures voisines si elles existent. La conception et la réalisation des clôtures devront intégrer les coffrets techniques situés sur l'alignement (coffrets EDF).

Couleurs

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates et auront pour base les tons dominants du paysage qui vont du vert cyprès à l'ocre en passant par toute la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.

Article 1AUa 12 – Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie **minimale** à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **12,5m², accès non compris**.

Pour le logement :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de Surface de plancher,
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² de Surface de plancher,
- pour le logement social : 1 place par logement.

En secteur 1AUaa :

Pour les commerces, bureaux et services : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50 % de la Surface de plancher hors espaces de stockage.

En secteur 1AUab :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement pour 40 m² de Surface de plancher.

En secteur 1AUad :

Pour les équipements scolaires : 1,25 places par classe,
Pour les autres équipements : la surface affectée sera au moins égale à 50 % de la Surface de plancher.

Article 1AUa 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs – Espaces verts

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

Les plantations de haute tige existantes seront, autant que possible, maintenues et mises en valeur.

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

Les espaces libres des parcelles, hors emprises des bâtiments, ne pourront être imperméabilisés (voies et aires de stationnement bitumées, terrasses, cimentées ou dallées) sur plus de 20 % de leur surface, sauf si sont utilisés des matériaux de type poreux (exemple : dalles type ever-green, enrobés poreux, ...)

Les systèmes de rétention des eaux de pluie végétalisés seront comptés comme espaces verts (sauf toits terrasses végétalisés)

Les espèces végétales traditionnelles seront préférées, notamment :

Pour les arbres : Cercis canadensis (arbre de judée), Mélia azederach (lilas d'Inde), Morus Kagayamae (mûriers), Koelreuteria paniculata (savonnier), Tilia cordata (tilleuls), Ligustrum lucidum (troène), ainsi que les arbres fruitiers.

Pour les haies : un mélange panachant les espèces arbustives est recommandé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa 14 – Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 1AUa15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques lorsqu'ils existent.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, et les bâtiments collectifs, il devra être mis en place un fourreau de réserve pour les réseaux de communication électronique.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1Aub Secteur Jules Fabre

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat dans laquelle les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle est destinée à accueillir des logements collectifs et individuels et les activités de services qui leur sont liées, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **un secteur 1AUba** : Secteur Jules Fabre à forte densité.
Cette zone est aménagée sous forme d'opération d'ensemble.
- **un secteur 1AUbb** : Secteur Jules Fabre à densité moyenne.
Cette zone est aménagée sous forme d'opération d'ensemble.

La zone 1Aub est également soumise aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement. Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y référer.

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, une servitude d'urbanisme (ENL) est instaurée dans la zone 1Aub et ses secteurs. Lors de la réalisation du « programme » de logements, il y aura obligation de créer un pourcentage de 30% de logements sociaux.

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

Article 1Aub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 1Aub2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1Aub2,
- les constructions et installations à usage :
 - d'exploitation agricole et forestière,
 - d'entrepôt,
 - industriel,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts véhicules définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
 - de dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature.

- les complexes touristiques,

Article 1Aub 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Les constructions sont admises sous condition de respecter la surface de plancher maximale de 73100m² :

- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les bâtiments à usage d'activités commerciales sous réserve que leur Surface de plancher n'excède pas 100 m²,
- les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur Surface de plancher n'excède pas 200 m²,
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1 et 2 est implicitement autorisé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1Aub 3 – Accès et voirie

1. Accès

Pour toute nouvelle construction, l'accès véhicule doit respecter, un recul minimal de 5 mètres sur 5 mètres de largeur, par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique. Une largeur inférieure pourra admise pour des raisons techniques.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Article 1Aub 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau

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

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. La dimension des ouvrages peut être imposée **par le gestionnaire**. La dimension des ouvrages peut être imposée par les services de la Ville. S'ils n'existent pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement.

En limite séparative, les eaux pluviales seront récupérées en toiture sans débord sur la propriété voisine et évacuées sur la propriété du pétitionnaire.

Un dispositif de traitement des eaux pluviales devra être prévu. Le ou les aménagements prévus, adaptés à la nature du sol, permettront le traitement des eaux pluviales au droit du projet sans porter atteinte aux parcelles voisines. Les différentes techniques de rétention-infiltration à la parcelle pouvant être : noue, fossé à ciel ouvert, tranchée de rétention-infiltration...

Le dispositif de gestion des eaux pluviales devra être précisé par le pétitionnaire sur le plan de masse, ou, à défaut dans la notice descriptive.

4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Ces réseaux seront enterrés ; toutefois, les branchements aéro-souterrains seront tolérés si des raisons techniques ou économiques les imposent. Les divers réseaux seront implantés de préférence dans l'emprise des voies de desserte et des cheminements piétonniers. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

5. Eau et irrigation

Les filioles d'arrosage seront maintenues. Tout terrain bâti devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

Article 1AUb 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises *ouvertes à la circulation publique*

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à la limite de la voie ou de l'espace public.

Le long de la Lône, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de la berge Nord et 6 mètres de la berge Sud.

Les piscines peuvent être édifiées dans les marges de recul ainsi que les constructions annexes sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel. Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

Dans le secteur 1AUba, lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur 1AUBb, lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Des constructions annexes de l'habitation peuvent être édifiées en limite séparative, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel de la propriété voisine. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m² de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 3 mètres.

Les piscines peuvent être édifiées dans les marges de recul ainsi que les constructions annexes sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel. Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

La distance horizontale, entre deux bâtiments non contigus, doit être en tout point des bâtiments au minimum égale à 4 mètres, et dans tous les cas au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

Article 1AUB 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUB 10 – Hauteur maximum des constructions

Dans le secteur 1AUBa, la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant naturel, ne pourra excéder 14,50 mètres au faîtage. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages d'accompagnement tels que cheminées, antennes, ...

Dans le secteur 1AUBb, la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant naturel, ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère et 9,50 mètres au faîtage.

Toutefois, pour les programmes réalisés sous forme de permis de construire groupés (valant ou pas division parcellaire), la hauteur des constructions en tout point du bâtiment ne pourra excéder 8,50 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère et 10,50 mètres au faîtage.

Dans les secteurs 1AUBa et 1AUBb, le plancher du rez-de-chaussée des constructions autorisées doit être disposé au minimum à 0,35 mètres au-dessus du niveau de la voie ou de l'espace commun qui jouxte l'entrée du lot, avec en tout état de cause un minimum de 0,70 mètres au-dessus du sol existant naturel.

Pour les annexes fermées de l'habitation, le plancher du rez de chaussée devra toujours être disposé au-dessus du niveau de la voie ou de l'espace commun qui jouxte l'entrée du lot, avec en tout état de cause un minimum de 0,30 mètres au-dessus du sol existant naturel.

Cette disposition ne s'applique pas pour les locaux commerciaux ou qui nécessitent une accessibilité aux handicapés, situés dans une bande de 100m par rapport à l'axe de l'avenue d'Avignon.

En tout état de cause, les planchers doivent être situés au-dessus du niveau du trottoir de la voie existante ou future projetée.

Article 1AUb 11 – Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter à l'article 13 des Dispositions générales.

Les clôtures (disposition particulière)

Les clôtures se composeront soit de murs pleins en maçonnerie enduite à l'identique des constructions, soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'une grille à barreaudage ou d'un grillage à mailles soudées doublé d'une haie. Les matériaux plastiques sont interdits.

La hauteur absolue des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Les portes et portails seront de forme simple et peints.

En cas de différence de hauteur, le raccordement d'une clôture latérale sur rue devra s'effectuer en conservant la hauteur de la clôture sur rue sur une profondeur de 2 mètres.

Les clôtures s'harmoniseront avec le bâtiment, et avec les clôtures voisines si elles existent.

La conception et la réalisation des clôtures devra intégrer les coffrets et regards techniques (électricité, gaz, eau, téléphone, ...). Les constructions et les clôtures, 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.

Article 1AUb 12 – Stationnement

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

Logement

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de Surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² de Surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée) ;
- pour le logement social : 1 place par logement.

Commerces, bureaux, services

- la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50 % de la Surface de plancher hors espaces de stockage.

Toute opération d'habitat collectif, d'individuels groupés, d'activités ou d'équipements devra prévoir les places nécessaires au stationnement des cycles en général et des vélos en particulier dans une proportion correspondant à au moins 10 % des surfaces consacrées au stationnement automobile qui intégrera les aires réservées aux PMR selon les normes en vigueur.

Article 1Aub 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs – Espaces verts

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantations de haute tige existantes seront, autant que possible, maintenues et mises en valeur.

Les espaces libres des parcelles, hors emprises des bâtiments, voies et aires de stationnement ne pourront être imperméabilisés sur plus de 20 % de leur surface, sauf si des matériaux de type poreux sont utilisés (exemple : dalles type ever-green, enrobés poreux, ...).

Les systèmes de rétention des eaux de pluie végétalisés seront comptés comme espaces verts (sauf toits terrasses végétalisés)

Les espèces végétales traditionnelles seront de type méditerranéen, notamment :

Pour les arbres : Cercis canadensis (arbre de Judée), Melia azederach (lilas d'Inde), Morus Kagayamae (mûriers), Koelreuteria paniculata (savonnier), Tilia cordata (tilleuls), Ligustrum lucidum (troène) ainsi que pour les arbres fruitiers.

Pour les haies : un mélange panachant des espèces arbustives est recommandé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1Aub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 1Aub15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques lorsqu'ils existent.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, et les bâtiments collectifs, il devra être mis en place un fourreau de réserve pour les réseaux de communication électronique.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AUc Secteur Fontaite

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat dans laquelle les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une cohérence d'aménagement d'ensemble, la zone 1AUc étant soumise à une orientation d'aménagement et de programmation.

Cette zone comprend deux secteurs :

- **un secteur 1AUca**, composé de maisons individuelles.
- **un secteur 1AUcb**, secteur mixte composé d'au moins 50 % de logements collectifs.

La zone 1AUc est également soumise aux règles relatives à l'isolement « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement. Les constructions nouvelles intégrées dans la bande d'isolement identifiée au plan doivent s'y référer.

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, une servitude d'urbanisme (ENL) est instaurée dans la zone 1AUc. Lors de la réalisation du « programme » de logements, il y aura obligation de créer un pourcentage de 30% de logements sociaux ».

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

Article 1AUc 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 1AUc2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AUc 2,
- les constructions et installations à usage :
 - agricole et forestière,
 - d'entrepôt,
 - industriel,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les dépôts véhicules définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,

- de dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature.
- les complexes touristiques,
- les opérations d'ensemble destinées à de l'habitat ne portant pas sur une assiette foncière d'au moins 10 000m².

Article 1AUc 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

- les opérations d'ensemble destinées à de l'habitat. Elles doivent porter au moins sur une unité foncière ou sur l'ensemble du secteur ; dans tous les cas, la surface minimum de l'assiette foncière sera de 10 000m².

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1 et 2 est implicitement autorisé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUc 3 – Accès et voirie

1. Accès

Pour toute nouvelle construction, l'accès véhicule doit respecter, un recul minimal de 5 mètres sur 5 mètres de largeur, par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique. Une largeur inférieure pourra admise pour des raisons techniques.

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant, les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

La voirie principale de l'aménagement d'ensemble doit se raccorder à la voie en attente et conserver le même profil.

La voirie principale devra également intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles, distincts des circulations automobiles.

Article 1AUc 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau

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

2. Assainissement

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place, et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation correspondants ou, en cas d'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet. Une gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle du secteur par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers.

Les eaux de vidange de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales après traitement.

Certaines surfaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux perméables.

Les espaces publics (espaces verts, stationnements etc.) pourront être aménagés de façon à stocker temporairement les eaux (noues dans les espaces verts, fossés, décaissement léger des stationnements, profils en « V » des voies etc.)

4. Electricité - Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

5. Eau et irrigation

Les filioles d'arrosage seront maintenues. Tout terrain devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

Article 1AUc 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article 1AUc 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique

En l'absence de toute autre indication figurée au plan de zonage et précisant la marge de recul des constructions, celles-ci seront implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons.

Elle ne s'applique pas aux voies privées dès lors que le projet d'aménagement (lotissement, groupe d'habitation) aura, sans préjudice de la sécurité routière, présenté une cohésion architecturale et paysagère avec les constructions existantes.

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

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

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

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$, minimum 4 m), **excepté pour les annexes et constructions mitoyennes de part et d'autre de la limite séparative.**

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

La distance horizontale, entre deux bâtiments non contigus, hors annexes, doit être en tout point des bâtiments au minimum égale à 4 mètres, et dans tous les cas au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

Article 1AUc 9 – Emprise au sol

Le coefficient d’emprise au sol est limité à 40%.

Article 1AUc 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur de toutes constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres à l’égout ou au bas de l’acrotère des toitures et 11 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d’annexes est limitée à l’égout de toiture à 3,50 mètres.

Article 1AUc 11 – Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter à l’article 13 des Dispositions générales.

Les clôtures relèvent de dispositions qui leur sont particulières :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahuts de hauteur 60 cm surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un système à clairevoie de qualité (tôles, bois, claustra).

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre sauf en cas de reconstruction d’un mur de clôture. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

Tous les murs et murets devront être enduits. Cet enduit devra être gratté fin.

Les clôtures mitoyennes pourront également être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Aucun autre dispositif occultant (par exemple : toile, canisse, haie artificielle, brise-vue, panneaux rigides, etc....) fixé sur le grillage ou apposé contre ce dernier n’est autorisé.

Article 1AUc 12 – Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d’un véhicule est de 12,5m², accès non compris.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

Habitat :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 25m² de Surface de plancher, et 1 place supplémentaire au-delà de cette surface.
- Pour les projets de logements collectifs, y compris sous forme d’individuels groupés comprenant plus de 3 logements, 1 place visiteur sera réalisée sur les espaces communs pour chaque tranche entamée de 3 logements créés.
- Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement minimum.
- Les dispositions ci-dessus s’appliqueront également aux permis d’aménager et aux déclarations préalables de lotissement.

Commerces, bureaux, artisanat et services :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² entamée de Surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant, 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements prévus dans les dispositions des paragraphes ci-dessus, le constructeur pourra aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.

Article 1AUc 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs – Espaces verts

Les espaces verts représenteront au moins 30% de la surface de la parcelle.

Les surfaces libres de toute construction, les espaces d'accompagnement et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à hautes futaies.

Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquets ou arbre de haute tige. Le traitement des poches de stationnement devra prévoir au moins un arbre de haute tige pour 4 places.

Les haies seront constituées d'essences variées avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage. Des arbustes seront plantés en bosquets.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie végétalisés seront comptés comme espaces verts (sauf toits terrasses végétalisés)

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUc 14 – Coefficient d’occupation du sol

Disposition abrogée depuis l’entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l’Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 1AUc15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d’infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques lorsqu’ils existent.

Dans le cadre d’une opération d’ensemble, et les bâtiments collectifs, il devra être mis en place un fourreau de réserve pour les réseaux de communication électronique.

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 1AUy Quartier de Beaulieu

Caractère de la zone

La zone 1AUy est spécifique à la ZAC du Quartier de Beaulieu. Cet Eco Quartier est destiné à l'accueil de fonctions multiples et complémentaires : habitat, activités économiques, commerces, bureaux, services et équipements publics et d'intérêt collectif, hébergements hôteliers, activités de loisirs, sportives et culturelles, aménagements paysagers.

La zone 1AUy comporte 5 secteurs dont les règles de densité et de hauteurs sont différentes :

- **le secteur 1AUya**, à vocation d'activités économiques, de commerces, d'activités sportives et de loisirs
- **le secteur 1AUyb** à vocation mixte, permettant d'accueillir des fonctions d'habitat, bureaux, commerces, artisanat, services et équipements publics et d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, d'activités sportives et de loisirs.
- **le secteur 1AUyc**, à vocation mixte et correspondant au Cœur de Quartier. Il permet d'accueillir des fonctions d'habitat, bureaux, commerces, artisanat, services et équipements publics et d'intérêt collectif, hébergement hôtelier
- **le secteur 1AUydi3**, destiné à recevoir des aménagements, installations et constructions en lien avec le parc paysager et le plan d'eau. Ce secteur, correspondant au Ponton des Animations, est affecté par les risques d'inondation modéré.
- **le secteur 1AUyei3**, correspondant aux constructions situées au Sud du parc paysager, destiné à recevoir des aménagements, installations et constructions en lien avec le parc paysager. Ce secteur est affecté par les risques d'inondation modéré.

Il est prévu la réalisation de 30% de logements sociaux sur l'ensemble de l'Ecoquartier, répartis dans la zone 1AUyb et dans la zone 1AUyc.

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

Article 1AUy 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, autres que celles admises à l'article 1AUy2, notamment :

- les carrières,
- le stationnement isolé des caravanes, le camping et le stationnement de caravanes hors terrains aménagés,
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 1AUy2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 1AUy2,
- les installations et travaux divers suivants :
 - les pistes de sports mécanique, stands et champ de tir,
 - les garages collectifs de caravanes,

- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature.
- Les équipements et installations liées aux énergies fossiles, surélevées ou enterrées, notamment, les cuves à fuel et les citernes de gaz, nécessaires aux usages domestiques des constructions, tels que chauffage, climatisation, rafraîchissement, cuisson, ...

Uniquement dans le secteur 1AUy, sont interdites :

Toutes nouvelles constructions et installations excepté celles visées à l'article 2 ci-dessous.

Dans le secteur 1AUya, sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles admises sous conditions à l'article 1AUya 1.
- les aires de stockage non couvertes entre les constructions et les voiries publiques.

Dans les secteurs 1AUyb, sont interdites :

- les piscines non collectives,
- les constructions à usage d'industries et d'entrepôts.

Dans les secteurs 1AUyc, sont interdites les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt.

Dans le secteur 1AUydi3, sont interdites les constructions à usage d'habitat, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier.

Dans le secteur 1AUyei3, sont interdites les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt.

Article 1AUy 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Sous condition de respecter la surface de plancher maximale de 288000m² répartie de la manière suivante :

- 70 300 m² dans le secteur 1AUya;
- 136900m² dans le secteur 1AUyb;
- 79800m² dans le secteur 1AUyc ;
- 1000m² dans le secteur 1AUydi3 :

Toutes les opérations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article 1, sous conditions que les constructions soient réalisées à l'occasion d'une opération d'ensemble cohérente ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue dans le cadre de la ZAC de Beaulieu.

Sont admis la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation, à déclaration et à enregistrement à la date du présent PLU sous réserve :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisible et que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont admis l'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une emprise au sol d'au moins 50 m², ainsi que de leurs annexes, sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement futur du secteur, en cohérence avec les choix portés dans la ZAC.

Il est prévu la réalisation de 30% de logements sociaux sur l'ensemble de l'Ecoquartier, répartis de la zone 1AUyb et dans la zone 1AUyc.

Sont uniquement autorisés dans le secteur 1AUy :

- les ouvrages publics tels que la voirie, les noues, ...

Sont autorisés dans le secteur 1AUya :

- les constructions à usage de bureaux, commerces, industries, artisanat, entrepôt, hébergement hôtelier, activités sportives et de loisirs, services et équipements publics et d'intérêt collectif ;
- le logement lié au gardiennage à condition d'être intégré au volume général de la construction. Il doit représenter un maximum de 100 m² de Surface de Plancher et pas plus de 20 % du bâtiment. En cas d'impossibilité avérée, le logement devra être incorporé à un ensemble architectural.

Sont autorisées dans le secteur 1AUyb et 1AUyc :

- les constructions à usage d'habitat, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier, activités sportives et de loisirs, services et équipements publics et d'intérêt collectif.

Sont autorisés dans le secteur 1AUydi3 :

- les aménagements, constructions et installations liées aux activités récréatives, sportives et de loisirs de plein air en lien avec le parc paysager et le plan d'eau
- les constructions à usage de commerce, de bureaux, de service public et d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone
- les établissements recevant du public au sens de l'article R.123-19 du Code de la construction et de l'habitation classés en 4ème ou 5ème catégorie au sens de l'article R.123-19 du même code.
- les constructions et installations liées à la gestion, au fonctionnement et à l'entretien du parc paysager et du plan d'eau.

Compte tenu du risque d'inondation i3, les planchers du rez-de-chaussée des constructions neuves seront situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel d'origine.

Sont autorisés dans le secteur 1AUyei3 :

L'aménagement et l'extension des aménagements, installations et constructions existantes :

- liées aux activités récréatives, sportives et de loisirs de plein air en lien avec le parc paysager et le plan d'eau
- à usage de commerce, d'hébergement hôtelier, de service public et d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone
- recevant du public au sens de l'article R.123-19 du Code de la construction et de l'habitation classés en 4ème ou 5ème catégorie au sens de l'article R.123-19 du même code.
- liées à la gestion, au fonctionnement et à l'entretien du parc paysager et du plan d'eau.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1 et 2 est implicitement autorisé.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy 3 – Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès directs depuis la RD 942 sont interdits pour les riverains. Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- à la circulation des véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères

Elles doivent également répondre aux exigences de raccordement altimétrique qui doit s'effectuer hors espace public.

Les voiries franchissant les noues ne doivent pas compromettre la circulation des eaux pluviales vers le réseau principal de collecte. Les voiries franchissant les coulées vertes classées en zone NC et Nci3 ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement d'un éventuel débordement de la Sorguette.

La position et les caractéristiques de la voirie secondaire sont repérées à titre de principe au document graphique.

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

Article 1AUy 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

Le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire dans le cadre d'une convention de rejet. Cette convention fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés, les coulées vertes et dans le réseau pluvial reste interdite.

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

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Leur rejet est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Les eaux de piscine n'ayant pas reçu de traitement désinfectant préalable doivent être infiltrées sur place après lagunage. Les eaux de piscine ayant fait l'objet d'un traitement (sel, chlore, ...) doivent être rejetées au réseau pluvial après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées sur place.

Conformément à l'arrêté préfectoral n° SI 2011279-0005 du 6 Octobre 2011, modifiant l'arrêté préfectoral n° SI 2008-06-24-0080-DDAF du 24 juin 2008 portant autorisation au titre de l'article L 214-3 du Code de l'Environnement pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Beaulieu, les parcelles constructibles ne peuvent pas être imperméabilisées au-delà d'un coefficient de 60%. Dans ce cadre, l'ensemble des eaux de ruissellement est raccordé par un réseau de noues et de canalisations au réseau d'assainissement des eaux pluviales public. Le rejet s'effectue à une côte fil d'eau du réseau public + 0,30 mètres minimum. En amont du point de rejet au réseau public, le traitement des pollutions chroniques et accidentelles doit être assuré par trois ouvrages (ou par un dispositif équivalent), constitué :

- d'un dégrilleur et lame de déshuilage
- d'une cloison siphonide permettant le piégeage des flottants
- d'une vanne martelière permettant de piéger la pollution accidentelle.

Afin de s'assurer du bon fonctionnement hydraulique du système collectant les eaux pluviales, le pétitionnaire devra proposer une modélisation grâce à un outil de conception et de diagnostic des réseaux d'assainissement en tenant compte de la contrainte aval générée par le réseau d'assainissement public. Les pluies de projet retenues sont de type Kieffer pour toutes les durées de pluies comprises entre 6 minutes et 24 heures.

Si des dispositifs complémentaires de rétention de type bassins sont nécessaires en amont du rejet au réseau public, ils présenteront une revanche de 20 centimètres et côte de fond de 40 centimètres minimum au-dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe. Le fond des bassins sera tapissé de matériaux peu perméables issus des volumes de terre extraits lors du terrassement du plan d'eau. Les orifices des ouvrages de régulation des bassins seront équipés d'un dégrilleur, d'une cloison siphonide, d'un déversoir calibré et d'une vanne martelière ou de clapets pour le confinement des pollutions accidentelles.

Pour être compatible avec le dispositif d'assainissement pluvial, l'imperméabilisation du **sous-secteur 1AUyc** est autorisée sans aménagements particuliers jusqu'à un coefficient de 0,6. Au-delà de ce coefficient, l'imperméabilisation est autorisée jusqu'à la limite maximale de 0,8 mais elle devra être compensée pour respecter un débit de fuite de 13 litres par seconde par hectare drainé pour l'occurrence décennale. Cette compensation sera obtenue par la mise en œuvre de dispositifs complémentaires de rétention sur l'unité foncière (terrasses végétalisées, dispositifs de stockage des eaux pluviales respectant les prescriptions de l'article 4 du présent règlement, ...).

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans les coulées vertes, correspondant aux secteurs Nc.

4. Electricité – Téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs, les antennes et systèmes de réception individuels sont interdits. Les constructions seront équipées de systèmes de réception collectifs obligatoirement intégrés à l'architecture du bâtiment.

Article 1AUy 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUy 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises **ouvertes à la circulation publique**

A défaut d'indications figurant dans les pièces graphiques, les constructions à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs, doivent être implantées selon les conditions suivantes :

- en limite de la zone Nc, les constructions respecteront une marge de retrait de 4 mètres,
- en limite des haies bocagères et des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions seront implantées avec un retrait de 6 mètres à partir de l'axe de la haie,
- en limite du canal d'alimentation du plan d'eau, la marge de recul est de 5 mètres par rapport au bord extérieur du canal,
- les constructions pourront être édifiées à 75 mètres de l'axe de la RD942, et à 25 mètres de l'axe de la route d'Avignon,
- dans les autres cas de figure et sauf indications contraires figurant sur les pièces graphiques, les constructions pourront être implantées en limite des espaces publics,
- dans ces marges de recul, les constructions annexes et les piscines sont interdites.

Dans le secteur 1AUya : la bande de terrains non constructible entre la voie RD 942 et les constructions devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt. Toutes constructions (y compris les constructions annexes) et installations y sont interdites, à l'exception des parkings paysagers.

Article 1AUy 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indication contraire au plan, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$, minimum 4 mètres)

Dans les secteurs 1AUyb et 1AUyc, les constructions et installations peuvent être implantées en limite séparative.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public ainsi que pour les équipements et superstructures liés aux activités sportives et de loisirs.

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Article 1AUy 8 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs, doivent être implantées selon les conditions suivantes :

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

Article 1AUy 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface de la parcelle.

Dans le secteur 1AUyc :

L'emprise au sol des constructions peut atteindre 80% de la surface de la parcelle à condition de respecter les dispositions de l'article 4, du présent règlement, relatives à la collecte et l'assainissement des eaux pluviales.

Article 1AUy 10 – Hauteur des constructions

Pour l'ensemble des secteurs, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel côté à la date de la demande de l'autorisation d'urbanisme. Les bâtiments devront respecter une harmonie en façade sur rue.

Les règles de hauteur détaillées ci-après ne s'appliquent pas aux superstructures à vocation sportive et de loisirs, ni aux superstructures industrielles nécessaires au fonctionnement des activités économiques.

La hauteur maximale des constructions est limitée :

Dans le secteur 1AUya : 15 mètres à l'égout de la toiture ou au bas de l'acrotère.

Dans le secteur 1AUyb : 15 mètres à l'égout de la toiture ou au bas de l'acrotère sans dépasser un rez-de-chaussée et trois niveaux.

Dans le secteur 1AUyc : 18,50 mètres à l'égout de la toiture ou au bas de l'acrotère sans dépasser un rez-de-chaussée et quatre niveaux.

Dans le secteur 1AUydi3 et 1AUyei3 : 6 mètres à l'égout des toitures ou au bas de l'acrotère.

Dans l'ensemble des secteurs 1AUy, ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux superstructures à vocation sportive et de loisirs, ni aux superstructures industrielles nécessaires au fonctionnement des activités économiques.

Article 1AUy 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect des constructions

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

Volumétrie

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. L'extension des constructions existantes devra en particulier respecter les proportions et le rythme des structures de la construction existante.

Matériaux de construction

Toute utilisation de matériaux d'aspect précaire est interdite dans toute construction.

Toitures et couvertures

Les matériaux de couverture devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes. Sont autorisés les toitures en tuiles, les bacs aciers et les toitures terrasses. Pour des bâtiments présentant un aspect contemporain, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures dont les matériaux sont liés à la production d'énergie solaire sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

La hauteur des clôtures ne peut excéder :

Dans le secteur 1AUya : 2,50 mètres pour les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs et aux activités économiques nécessitant des mesures particulières en matière de sécurité. Pour les autres cas, la hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Dans les autres secteurs : 2.00 mètres pour les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs et aux activités économiques nécessitant des mesures

particulières en matière de sécurité. Pour les autres cas, la hauteur ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

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

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

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol, à condition d'avoir fait l'objet d'un projet d'intégration paysagère sur la parcelle.

Climatiseurs – Antennes paraboliques – Installations techniques en toiture

Aucun élément technique (climatiseur, Pompe A Chaleur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

Aires de stockage

Les aires de stockage non couvertes ne sont pas admises entre :

- les voies et espaces publics et les constructions ;
- les coulées vertes classées en zone Nc du PLU et les constructions ;
- le parc paysager classé en secteur Nli3 au PLU et les constructions ;
- les zones non aedificandi de 75 m et 25 m le long des voies (secteur 1AUya).

Article 1AUy 12 – Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² entamée de Surface de Plancher avec un maximum de 2 places de stationnement par logement. En ce qui concerne les logements sociaux, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² entamée de Surface de Plancher. Pour les constructions édifiées dans un rayon de 400 mètres à partir des accès des parkings publics collectifs, la réalisation de places de stationnement est soumise à une étude préalable qui définira les besoins en stationnement propres à l'équipement, selon sa nature et sa fréquentation. Le stationnement pourra, au vu de cette étude, être limité aux besoins de fonctionnement liés aux activités.

- Services et équipements publics et d'intérêt collectif (équipements sportifs, culturels, de loisirs, ...) : le nombre de places de stationnement fera l'objet d'une étude préalable fournie par le pétitionnaire. Cette étude définira les besoins en stationnement propres à l'équipement, selon sa nature et sa fréquentation. Le stationnement pourra, au vu de cette étude, être limité aux besoins de fonctionnement liés aux activités.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Pour le secteur 1AUydi3, les besoins en stationnement sont intégrés au parking public du quartier.

Article 1AUy 13 – Espaces libres et espaces verts

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées. Les haies mono spécifiques et les haies de conifères sont interdites. Les noues de rétention et d'infiltration des eaux pluviales doivent être plantées. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie végétalisés seront comptés comme espaces verts (sauf toits terrasses végétalisés).

Les essences de type méditerranéen seront privilégiées. Toutes les plantations doivent figurer sur le plan-masse du projet avec leurs caractéristiques (essences, périodes de floraison, hauteurs à l'âge adulte, nombre de pieds, surfaces couvertes, ...).

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy 14 – Possibilités d'occupation maximales du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 1AUy15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques lorsqu'ils existent.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, et les bâtiments collectifs, il devra être mis en place un fourreau de réserve pour les réseaux de communication électronique.

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone 2AUe

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation économique dans laquelle les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Sa vocation est destinée à recevoir des activités économiques.

Cette zone est non ouverte à l'urbanisation. Elle le sera par le biais d'une révision ou modification du document d'urbanisme.

Cette zone est localisée dans le quartier des Mourgues.

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

Article 2AUe 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions ou utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AUe 2.

Article 2AUe 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics :

- les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- les démolitions,
- les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- l'extension des constructions d'habitation existantes dans la mesure où la Surface de plancher après extension n'excède pas 200m², sans modifier les hauteurs existantes.
- les clôtures dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 m,
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions agricoles à usage d'habitation, sans création de nouveau logement, dans les volumes existants, sans dépasser 200m² de Surface de plancher,
- les annexes des constructions existantes, sans que leur hauteur n'excède 3,50 m,
- les piscines pour les constructions existantes,

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUe 3 – Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AUe 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AUe 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AUe 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, l'extension des constructions existantes, doit s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

Les extensions des constructions existantes doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 3 m.

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

Non réglementé.

Article 2AUe 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUe 10 – Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AUe 11 – Aspect extérieur – aménagement des abords

Non réglementé.

Article 2Aue 12 – Stationnement

Non réglementé.

Article 2Aue 13 – Espaces libres - Espaces verts

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2Aue 14 – Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone 2AUh

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat dans laquelle les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Sa vocation est destinée à l'habitat.

Cette zone est non ouverte à l'urbanisation. Elle le sera par le biais d'une révision ou modification du document d'urbanisme.

Elle concerne les secteurs du Grand Bravoux, de l'Est de Fontaite, de Périguis Ouest et de Périguis Est.

La zone 2AUh de Périguis est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation. Elle doit recevoir une extension urbaine organisée.

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

Article 2AUh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions ou utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AUh2.

Article 2AUh 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Sont admis sous conditions :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à conditions :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
 - que la construction initiale ait plus de 50 m² de Surface de plancher,
 - que l'extension soit inférieure à 100 % de la Surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
 - que la hauteur de la construction **ne soit pas modifiée**,
 - que la clôture n'excède pas 1,80 m de hauteur,
 - **que la surface de plancher après extension n'excède pas 200m² ou que la surface de l'extension ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol pour l'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU.**
- les annexes des constructions existantes, sans que leur hauteur n'excède 3,50 m **à l'égout de toiture**,
- les piscines pour les constructions existantes,
- les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- les démolitions.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUh 3 – Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AUh 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AUh 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AUh 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, l'extension des constructions existantes, doit s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Une autre implantation peut être admise pour les annexes à l'habitation.

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

Les extensions des constructions existantes définies à l'article 2AUh2 doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 3 m.

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

Non réglementé.

Article 2AUh 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUh 10 – Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AUh 11 – Aspect extérieur – aménagement des abords

Non réglementé.

Article 2AUh 12 – Stationnement

Non réglementé.

Article 2AUh 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs – Espaces verts

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUh 14 – Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone 3AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat et d'équipements à long terme. Les équipements existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone est non ouverte à l'urbanisation. Elle le sera, après échéance de ce PLU, par le biais d'une révision générale du document d'urbanisme.

Ce secteur est localisé dans le secteur « La Lone et le Recaveau ».

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

Article 3AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions ou utilisation du sol non mentionnées à l'article 3AU 2.

Article 3AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Sont admis sous conditions :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à conditions :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
 - que la construction initiale ait plus de 50 m² de Surface de plancher,
 - que l'extension soit inférieure à 100 % de la Surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
 - que la hauteur de la construction ne soit pas modifiée,
 - que la clôture n'excède pas 1,80 m de hauteur,
 - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 200 m² de Surface de plancher ou que la surface de l'extension ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol existante pour l'activité.
- les annexes des constructions existantes, sans que leur hauteur n'excède 3,50 m,
- les piscines pour les constructions existantes,
- les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés,
- les démolitions.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3AU 3 – Accès et voirie

Non réglementé.

Article 3AU 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 3AU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 3AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, l'extension des constructions existantes, doit s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Une autre implantation peut être admise pour les annexes à l'habitation.

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Article 3AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions des constructions existantes définies à l'article 2AUh2 doivent être édifiées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus rapproché de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans être inférieure à 3 m.

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Article 3AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 3AU 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 3AU 10 – Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 3AU 11 – Aspect extérieur – aménagement des abords

Non réglementé.

Article 3AU 12 – Stationnement

Non réglementé.

Article 3AU 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs – [Espaces verts](#)

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 3AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles

Caractère de la zone

La zone A correspond à une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée à l'exercice des activités agricoles.

La zone A comprend :

- **un secteur Az**, correspondant au périmètre de la ZAD.

Conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux, la zone A comprend des sous-secteurs identifiés, en fonction du niveau de risque, par un suffixe « i1 », « i2 » ou « i3 ».

Se reporter aux **Dispositions Générales – article 6 « Risques inondation »**.

La zone A est également soumise à des règles d'isolement acoustique au titre des servitudes « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement.

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

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les constructions et installations non prévues à l'article 2 de la zone A.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs :

- **Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole**

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

- **Ouvrages et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole** : ces constructions devront former un ensemble bâti cohérent avec le siège d'exploitation agricole. Une implantation différente devra être justifiée, soit par des contraintes topographiques et fonctionnelles pour les constructions techniques pouvant générer des nuisances, soit par des contraintes topographiques pour les constructions à usage d'habitation et les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole (locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique), tout en respectant la notion de proximité, d'unité, de cohérence d'ensemble.
- **Constructions à usage d'habitation** lorsqu'elles sont justifiées par la nécessité de leur présence permanente et rapprochée pour des raisons de service et de sécurité. Ces constructions devront former un ensemble bâti cohérent avec les bâtiments techniques de l'exploitation, sans pouvoir excéder 150m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher.
- **Constructions qui ont pour support l'exploitation agricole** : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique constituant un complément à l'exploitation. Ces constructions devront être aménagées en priorité

dans les bâtiments existants de l'exploitation, ou en extension des bâtiments de l'exploitation.

Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels l'exigent, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation afin de former un ensemble cohérent avec les constructions existantes.

- **Formes d'accueil touristique ou hôtelier suivantes :**

- o **le camping à la ferme** : limité à 20 personnes ou 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments du siège de l'exploitation,
- o **les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes auberges**, à condition qu'ils soient aménagés dans les volumes clos et couverts existant à la date d'approbation du présent PLU, et dans les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme (changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial).

Ces installations devront être localisées à proximité du siège d'exploitation ou attenantes à ce dernier, et leur implantation ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites.

• **La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes :**

- La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante, dans la limite de 30% maximum de l'existant, sans création de nouveau logement, sans excéder 150 m² d'emprise au sol au total et 200 m² de surface de plancher.
- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions autres qu'à usage d'habitation (hangars agricoles) à condition d'être compatible avec le caractère de la zone.

• **La restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme**

La restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques en raison de leur intérêt architectural et patrimonial pour un usage d'habitation, gîtes, hébergements ruraux, sous réserve qu'ils répondent aux conditions suivantes : une structure intacte, des volumes clos et couverts, de caractère tels que définis au rapport de présentation.

• **L'aménagement et l'extension mesurée (30% maximum) des constructions liées à des activités économiques existantes identifiées aux documents**

graphiques à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement immédiat, et de ne pas dépasser 350 m² de Surface de plancher.

• **Les annexes complémentaires à une habitation existante**, notamment les abris de jardin, les piscines et leurs abris techniques d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit par annexe. L'emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes est limitée à 60 m², hors bassins de piscines. L'implantation des annexes doit être réalisée à une distance maximale de 15 mètres par rapport au nu des façades de l'habitation principale.

• **Les abris pour animaux parqués**, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² au total et d'une hauteur à l'égout de 3,50 m au maximum, **sans maçonnerie en dur**. Ils seront implantés de préférence en continuité ou en formant un ensemble bâti cohérent avec une habitation lorsqu'elle existe.

- **L'aménagement et l'extension des aires de stationnement des activités économiques** existantes à la date d'approbation du PLU, activités situées dans la zone ou à proximité, dans la limite de 60 emplacements.
- **Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau** et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans les zones inondables « i », les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées conformément au PPRi annexé.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1 et 2 est implicitement autorisé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voirie

1. Accès

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

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

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

2. Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Article A 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau

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

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (captage, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique)

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni familiale) ou

d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familial) auprès de l'autorité sanitaire.

2. Assainissement

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

Une étude spécifique sera nécessaire pour une activité recevant du public, comme, par exemple, le camping à la ferme.

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

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

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. Electricité - Téléphonie

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

5. Eau et irrigation

Les filioles d'arrosage seront maintenues. Tout terrain bâti devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'opération projeté. Cela concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

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

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- pour le réseau structurant (RD942) : 75 mètres à 100 mètres de l'axe de la voie en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Cette interdiction 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 (elles s'appliquent

aux habitations nouvelles), à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

- pour le réseau de désenclavement
 - o RD31 Nord : 25 mètres de l'axe de la voie
 - o RD31 Sud : 15 mètres de l'axe de la voie
 - o RD107 : 25 mètres de l'axe de la voie
 - o RD87 : 15 mètres de l'axe de la voie
- 10 mètres de l'axe des voies rurales et communales.
- Réseau ferré : 6 mètres à partir du bord du rail de la voie la plus proche (sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation ferroviaire ou indispensables au fonctionnement du service public).

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

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

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

La construction devra s'implanter sur limite séparative ou à une distance d'au moins 4 mètres de la limite séparative. Cette distance est reportée à un minimum de 250 mètres pour les bâtiments à usage d'élevage d'animaux ou générant des nuisances sonores.

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

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

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

Les annexes seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal ou devront être implantées à une distance maximale de 15 mètres par rapport au nu des façades de l'habitation principale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Article A 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 150 m² maximum
- Pour les annexes à l'habitation : 60 m² maximum, hors bassins de piscines.

Pour les constructions ou aménagements implantés dans les zones Ai, ces derniers devront se conformer aux règles énoncées dans le « PPRi du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux ».

Article A 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut, mesurée à partir du sol naturel, excéder 7,5 mètres à l'égout des toitures **ou au bas de l'acrotère et 9 mètres au faîtage**.

Des adaptations sont admises pour les bâtiments techniques et superstructures à usage agricole ou nécessaires à l'exploitation agricole.

Les annexes à la construction d'habitation ne peuvent excéder une hauteur mesurée à partir du sol naturel, de 3,5 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs indicés « i », les constructions et aménagements doivent se conformer aux règles édictées dans le « PPRi Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux ». (**Dispositions générales – Article 6**)

Article A 11 – Aspect extérieur – aménagement des abords

Se reporter à l'article 13 des dispositions générales, pour les constructions à usage d'habitation.

Dans les secteurs indicés « i », les constructions et aménagements doivent se conformer aux règles édictées dans le « PPRi Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux ».

Se reporter aux Dispositions Générales – article 6 « Risques inondation ».

a) Bâtiments agricoles neufs :

- **Les bâtiments en continuité du bâti existant et à la même échelle de volume que celui-ci.**

La couverture sera de préférence en tuiles rondes canal teinte paille et vieillie, les murs en maçonnerie enduite de teinte soutenue finition frotassée. **Les bardages pourront être autorisés s'ils s'harmonisent avec les constructions préexistantes.**

- **Les bâtiments neufs d'une échelle de volume supérieure au bâti existant**

- **Adaptation au terrain**

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

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

Aspect des constructions

- **Ouvertures**

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

- **Matériaux**

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

b) Pour tous les types de constructions

- **Végétation**

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

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif visées à l'article 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

- **Aspect des clôtures**

La clôture sera constituée **obligatoirement d'un grillage à mailles larges (de type « parc à moutons ») permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie végétale.**

Peuvent être admises, les clôtures constituées :

1. soit d'un mur en maçonnerie pleine d'une hauteur **maximale de 2mètres,**
2. soit d'un muret de soubassement de 60cm maximum surmonté d'une grille ou grillage le tout **faisant 1,80m maximum, à condition d'être situées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments à protéger.**

Clôture des terrains non bâtis : seules les clôtures **grillagées doublées d'une haie végétale** pourront être autorisées **sur une hauteur maximum d'1,80m.**

es dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux reconstructions de murs de clôture déjà existants. Dans ce cas, la hauteur devra respecter la hauteur de la clôture pré-existante.

Dans le secteur Ai1, les clôtures ne devront pas générer d'obstacle. La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%.

Article A 12 – Stationnement

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

Article A 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs – Espaces verts

- Les plantations existantes seront maintenues. Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains où la pente n'excède pas 15 %.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès (sauf celles utilisées dans le cadre de l'activité agricole), thuyas, genévriers, ... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.
- Les haies brise-vent, caractérisant le paysage de la plaine agricole de Monteux, devront faire l'objet d'une attention particulière en vue de leur préservation. Elles devront être, autant que possible, conservées et renouvelées.
- Des rideaux de végétation afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute ou

moyenne tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.

- Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces indigènes et comporteront majoritairement des espèces caduques. Elles excluront les conifères en haies monospécifiques.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article A15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles

Caractère de la zone

La zone N correspond à une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend :

- **un secteur Na** : situé au nord du Mas de Beaulieu, ce secteur couvre une zone appelée « la plataneraie ». Des plantations d'arbres de haute tige, d'essences variées, pallieront la disparition progressive des platanes atteints par le chancre coloré. La plataneraie accueille un espace public paysager, de détente et de promenade ;
- **un secteur Nli3** situé au « Quartier de Beaulieu », qui correspond aux risques d'inondation faible. Cette zone est réservée à l'aménagement d'un plan d'eau et aux équipements de loisirs qui lui sont liés ;
- **un secteur Nj** : situé au Sud Est du « Quartier de Beaulieu » réservé à l'aménagement d'équipements de loisirs ;
- **des secteurs Nc** situés au « Quartier de Beaulieu », qui correspondent aux coulées vertes définies par arrêté préfectoral ;
- **un secteur Np** situé au Nord de la commune correspondant au relief boisé de grande qualité paysagère, la colline de Talaud ;
- **un secteur Npu** qui correspond au parc paysager de Périguis.

Des espaces bâtis, ou recevant des activités, déclinés en secteurs suivants :

- **un secteur Ns** qui permet les aménagements liés aux loisirs aux Confines (sports mécaniques), et les aménagements en espaces récréatifs le long de l'Auzon ;
- **un secteur Ne** qui permet l'installation d'une ferme photovoltaïque

Conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux, la zone N et ses secteurs comprennent des sous-secteurs identifiés, en fonction du niveau de risque, par un suffixe « i1 », « i2 » ou « i3 ».

[Se reporter aux Dispositions Générales – article 6 « Risques inondation »](#)

La zone N est également soumise à des règles d'isolement acoustique au titre des servitudes « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement.

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

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites. La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, dans les zones de risques et dans les zones d'intérêt paysager, est interdite.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Dans les zones inondables « i », les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour

les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées conformément au PPRi annexé.

Sont seulement autorisés en N et Np :

- **Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau.**
- **Les affouillements et exhaussements de sol** strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- **La restauration et l'aménagement des constructions à usage d'habitations existantes**, sans changement de destination, sans création de nouveau logement.
- **L'extension mesurée des constructions légales existantes à usage d'habitation** d'une surface minimum de 70m² de surface de plancher, dans la limite de 30% maximum de l'existant, sans création de nouveau logement, sans excéder 150 m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher, à condition d'être réalisées en une seule fois.
- **L'aménagement et l'extension mesurée (50% maximum) pour les constructions économiques** existantes et identifiées aux documents graphiques, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement immédiat, et de ne pas dépasser 350m² de surface de plancher.
- **Les constructions nécessaires aux activités agricoles**
- **Les annexes, et notamment les piscines et leurs abris techniques complémentaires à une habitation existante**, d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit par annexe. L'emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes est limitée à 60 m², hors bassins de piscines. L'implantation des annexes doit être réalisée à une distance maximale de 15 mètres par rapport au nu des façades de l'habitation principale.
- **La restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme**
La restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques en raison de leur intérêt architectural et patrimonial pour un usage d'habitation, gîtes, hébergements ruraux, sous réserve qu'ils répondent aux conditions suivantes : une structure intacte, des volumes clos et couverts, de caractère tels que définis au rapport de présentation.
- **L'aménagement et l'extension mesurée (30% maximum) des constructions liées à des activités économiques existantes identifiées aux documents graphiques** à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement immédiat, et de ne pas dépasser 350 m² de Surface de plancher.
Ces constructions peuvent accueillir le logement destiné aux personnes dont la présence est révélée être nécessaire pour assurer la gestion et le gardiennage de l'activité économique existante, à condition d'être intégré aux volumes existants et à condition de ne pas dépasser 100m² de Surface de plancher. Si ces limites sont dépassées à la date d'approbation du PLU, une augmentation au maximum de 10% de la Surface de plancher existante sera possible. La création de nouvelles constructions à usage d'habitation est interdite.

Sont seulement autorisés en zone N :

- **Les abris pour animaux parqués**, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² au total et d'une hauteur à l'égout de 3,50 m au maximum, **sans maçonnerie en dur**. Ils seront implantés de préférence en continuité ou en formant un ensemble bâti cohérent avec une habitation lorsqu'elle existe.

Sont seulement autorisés dans le secteur Na :

- les aménagements paysagers, plantations et boisements ;
- l'aménagement de cheminements non motorisés et d'espaces publics de détente ;
- les installations et équipements de mobiliers urbains.

Sont autorisés dans le secteur Ns :

- les aménagements et installations liés aux activités récréatives, sportives et de loisirs.
- les installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux, et si ces aménagement ne perturbent pas l'équilibre écologique de la zone et uniquement si cette localisation est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- les installations, aménagements, et mobiliers nécessaires à la protection et à la valorisation des milieux écologiques sous réserve qu'ils ne détruisent pas l'équilibre écologique du site.

Sont autorisés dans le secteur Ne :

L'installation de panneaux photovoltaïques ainsi que les installations liées à leur exploitation.

Sont autorisés dans le secteur Nli3 :

- L'aménagement d'un plan d'eau et des ouvrages techniques nécessaires aux activités nautiques
- les installations et les constructions liées à la baignade et aux activités nautiques
- les exhaussements de terrains dans la mesure où les matériaux mis en place ne s'opposent pas à l'écoulement des eaux d'inondation et que leur emprise au sol soit compensée par une excavation équivalente
- les équipements de type jardins, les équipements et ouvrages techniques liés à l'utilisation de l'amphithéâtre de verdure
- les aménagements et installations liées aux activités récréatives, sportives et de loisirs de plein air en lien avec le parc paysager

Sont autorisés dans le secteur Nj :

- les aménagements et installations liées aux activités récréatives, sportives et de loisirs de plein air.

Sont autorisés dans le secteur Nc :

Les coulées vertes sont des ouvrages hydrauliques d'expansion des crues valorisés en zones paysagères strictement inconstructibles. Dans ces espaces, sont autorisés :

- les haies et boisements ne compromettant pas le fonctionnement hydraulique
- les travaux ne compromettant pas leur caractère
- les travaux nécessaires à l'entretien, la réorganisation, et la mise en valeur des espaces concernés
- l'aménagement des voies et cheminements non motorisés ne réduisant pas ou ne s'opposant pas au fonctionnement hydraulique

Sont autorisés dans le secteur Npu :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voirie

1. Accès

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

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

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

2. Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

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

Article N 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau

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

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (captage, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique)

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familial) auprès de l'autorité sanitaire.

Dans les secteurs Nli3 et Nj : toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

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

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

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être

infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

Dans les secteurs Nli3 et Nj : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement particulier. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans les coulées vertes (secteurs Nc et Nci3) est strictement interdit.

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.

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

4. Electricité – Téléphonie

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

5. Eau et irrigation :

Les filioles d'arrosage seront maintenues. Tout terrain bâti devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'opération projeté. Cela concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

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

Les constructions doivent être implantées à la marge de recul représentée sur les documents graphiques.

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- pour le réseau structurant (RD942) : 75 mètres à 100 mètres de l'axe de la voie en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Cette interdiction 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 (elles s'appliquent aux habitations nouvelles), à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes .
- pour le réseau de désenclavement
 - RD31 Nord : 25 mètres de l'axe de la voie
 - RD31 Sud : 15 mètres de l'axe de la voie

- RD107 : 25 mètres de l'axe de la voie
- RD87 : 15 mètres de l'axe de la voie
- 10 mètres de l'axe des voies rurales et communales.
- Réseau ferré : 6 mètres à partir du bord du rail de la voie la plus proche (sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation ferroviaire ou indispensables au fonctionnement du service public).

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

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

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Dans le secteur Nli3, le plan d'eau et le parc paysager devront s'implanter dans le secteur défini au plan d'implantation.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction devra s'implanter sur limite séparative ou à une distance d'au moins 4 mètres de la limite séparative.

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

Les annexes aux habitations seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal ou devront être implantées à une distance de 15 mètres maximum par rapport au nu des façades de l'habitation principale.

Article N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :

- Pour les constructions à vocation d'habitation : 150 m² maximum
- Pour les annexes à l'habitation : 60 m² maximum, hors bassins de piscines.

Pour les constructions ou aménagements implantés dans les zones indicées « i », ces derniers devront se conformer aux règles énoncées dans le « PPRI du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux ».

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7,50m pour les constructions à usage agricole (hors silo et installations techniques),
- 6m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions admises dans la zone,
- 3,50 m à l'égout du toit pour les annexes aux habitations (pool-house, garage, abri technique de piscine...).

Dans le secteur Nli3 : La hauteur des installations ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout des toitures et 9,50 mètres au faitage, à compter du niveau du terrain naturel rehaussé de 1 mètre. Le plancher du rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé d'au moins un mètre au-dessus du niveau du terrain naturel d'origine avant travaux.

Article N 11 – Aspect extérieur – aménagement des abords

Aspect des clôtures

La clôture sera constituée obligatoirement d'un grillage à mailles larges (de type « parc à moutons ») permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie végétale.

Peuvent être admises, les clôtures constituées :

1. soit d'un mur en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 1,80m,
2. soit d'un muret de soubassement de 60cm maximum surmonté d'une grille ou grillage le tout faisant 1,80m maximum, à condition d'être situées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments à protéger.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux reconstructions de murs de clôture déjà existants.

Dans le secteur Ni3 : La perméabilité des clôtures disposées perpendiculairement au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

Dans les secteurs Nli3 : seules les clôtures grillagées doublées de haies arbustives sont autorisées. Elles sont limitées à 1,80 mètre de hauteur.

Dans les secteurs Nc : seules les clôtures grillagées doublées de haies arbustives sont autorisées. Elles sont limitées à 1,80 mètre de hauteur.

Clôtures de terrains non bâtis

Seules les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage 3 fils) pourront être autorisées.

Article N 12 – Stationnement

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

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

Article N13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs – espaces verts

Les surfaces libres de toute construction, les espaces d'accompagnement et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à hautes futaies.

Espaces libres, plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou à défaut tout arbre abattu devra être remplacé.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès (sauf celles utilisées dans le cadre de l'activité agricole), thuyas, genévriers, ... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute ou moyenne tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces indigènes et comporteront majoritairement des espèces caduques. Elles excluront les conifères en haies monospécifiques.

Dans le sous-secteur Nli3 : Des bandes de plantations sont imposées au document graphique.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Il est recommandé l'utilisation d'essence non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillé. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article N15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet