

# Plan Local d'Urbanisme

## 3. Règlement

	Prescription	Arrêt	Mise à l'enquête	Approbation
Elaboration du PLU	10 / 05 / 2004	n°1 : 22 / 11 / 2007 n°2 : 25 / 06 / 2009	04 / 09 / 2009	26 / 01 / 2010

Atelier d'Architecture et d'Urbanisme  
Michel Lacroze

8, place de la Poste  
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35  
Fax : 04 90 26 30 76  
atelier@lacroze.fr



**PREAMBULE**

**TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....PAGE 4**

**TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....PAGE 9**

**CHAPITRE 1 - ZONE Ua.....page 9**

**CHAPITRE 2 - ZONE Ub.....page 15**

**CHAPITRE 3 - ZONE Uc.....page 21**

**TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....PAGE 29**

**CHAPITRE 1 - ZONE 1AU.....page 29**

**CHAPITRE 2 - ZONE 2AU.....page 31**

**TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....page 37**

**TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....Page 45**

## **PREAMBULE**

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003 a introduit des modifications dans la rédaction du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme.

Les indications ci-dessous expliquent comment utiliser la présente partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ménerbes.

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre 1 « dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain.

### **Les prescriptions réglementaires contenues dans :**

- Le titre II concerne les chapitres du règlement afférents aux zones urbaines Ua, Ub et Uc
- Le titre III concerne les chapitres du règlement afférents aux zones à urbaniser 1AU et 2AU
- Le titre IV concerne le chapitre du règlement afférent à la zone agricole A
- Le titre V concerne le chapitre du règlement afférent à la zone naturelle N

### **Des documents graphiques complètent le présent règlement :**

- Les plans de zonage
- Le plan des servitudes d'utilité publique instituées par l'Etat et limitant le droit d'utilisation des sols (notamment le PPRIF approuvé le 20 juillet 2007 dont les dispositions réglementaires s'imposent au présent PLU).
- Le plan des réseaux d'adduction d'eau potable et de défense incendie
- Le plan des réseaux d'assainissement collectif des eaux usées

## **TITRE I DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan**

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Ménerbes en vertu des articles L.123.1 et R.123-1, conformément aux dispositions de l'article R.123-2 et suivants du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 2 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'occupation des sols définies par les articles R.111-1 à R.111-47 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-5, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

De plus les règles suivantes s'ajoutent à celles du PLU :

- Les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols dont la liste et la description sont annexées au présent PLU (notamment le PPRIF).
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.
- Les prescriptions particulières en ce qui concerne l'assainissement autonome des zones; les études d'aptitude des sols ont été réalisées pour les zones urbanisées et à urbaniser : le Fort, les Bas Heyrauds, La Brancaisse, la Peyrière, les Peirelles, et Saint Hilaire définissant des prescriptions liées à l'assainissement autonome.
- La législation et la réglementation applicable aux installations et établissements classés au titre de la protection de l'environnement
- La législation et la réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique de la commune.

### **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines
- zones à urbaniser
- zone agricole
- zone naturelle

Elles sont délimitées sur les documents graphiques.

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

- La **zone Ua**, le noyau ancien, le village qui est rassemblé dans sa forme originelle et regroupe les principales fonctions urbaines d'habitat, de services, commerces qui ne représentent pas de nuisances pour l'environnement.
- La **zone Ub**, habitat périphérique du village plus aéré, en ordre discontinu, au Sud-Est du noyau du village.

- La **zone Uc** : Il s'agit d'une zone d'habitat individuel principalement de type discontinu, correspondant aux hameaux déjà en grande partie urbanisés. Elle comprend :
  - **Le secteur Uca** : raccordé au réseau public d'assainissement collectif et correspondant au hameau plus dense de la Peyrière.
  - **Les secteurs Ucb, Ucc et Ucd** : non raccordés au réseau public d'assainissement collectif et dont la surface minimum de chaque terrain support d'une construction est fixée à 1 500 m<sup>2</sup> voire 2 500 m<sup>2</sup>.
  - **Le secteur Uce**, non raccordé au réseau public d'assainissement collectif situé au lieu-dit la Reyne, il correspond à des installations sportives communales, il permet la réalisation d'équipements publics de sports et de loisirs.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- **La zone 1AU**, il s'agit d'une zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat de moyenne densité, fermée dans l'attente des équipements. Il s'agit de la continuité avec le hameau de la Peyrière. Son ouverture sera conditionnée à la mise en place des équipements publics, en particulier ceux nécessaires à la défense incendie. Ces terrains seront ouverts après modification du Plan Local d'Urbanisme.
- **La zone 2AU**, il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation principale d'habitat qui concerne le vallon de la Peyrière et la quartier des Bas-Heyrauds. Elle est fermée à l'urbanisation et son ouverture sera conditionnée à la mise en place des équipements publics, en particulier ceux nécessaires à la défense incendie ou encore à l'établissement d'orientations d'aménagement précises. Ces terrains seront ouverts après modification du Plan Local d'Urbanisme.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

- **La zone A**, agricole protégée pour sa valeur agronomique, biologique, économique et la qualité des paysages  
Elle comprend les **secteurs Ai1, Ai2 et Ai4** correspondant aux zones inondables du Calavon.

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement:

- **La zone N**, naturelle qui correspond à des sites, des paysages et des milieux naturels boisés et au relief escarpé qu'il faut protéger. Elle comprend :
  - Les **secteurs Ni1, Ni2 et Ni4** correspondant aux zones inondables du Calavon
  - Le **secteur N2**, correspondant aux zones de carrières en activité sur la commune
  - Le **secteur N3**, relatif au site de carrières situé quartier Soubeyran

Les emplacements réservés au bénéfice de la commune. Répertoriés et représentés sur le document graphique et la liste des emplacements réservés.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend les espaces boisés classés à conserver. Ils sont reportés sur les documents graphiques, et soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé et l'emprise au sol maximum autorisée sont respectivement fixés par l'article 14 et l'article 9 du règlement relatif à chaque zone du plan local d'urbanisme. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.O.S. et l'emprise au sol ne sont pas applicables aux équipements publics et/ou aux constructions (ou leurs aménagements) à usage de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE 5 - Adaptations mineures.**

Les adaptations mineures en application de l'article L.123-1, 14, 4<sup>ème</sup> paragraphe du code de l'urbanisme dérogeant à l'application stricte de l'une des règles des articles 3 à 13 des règlements de zones, sont instruites par l'autorité compétente. Elles peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration de la parcelle ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE 6 - Définitions (elles n'ont qu'un caractère d'information)**

##### **Alignement :**

Limite entre l'espace public et l'espace privé

##### **Annexe :**

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines, locaux de piscine ou pool house, locaux techniques, préau, abri ou garage pour véhicule,...). Les constructions à usage agricole ne sont pas considérées comme des annexes.

##### **Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale :**

En application de l'article L 123-1 alinéa 8 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L 123-17 et L 230-1 du Code de l'urbanisme.

##### **Emprise au sol des constructions (article 9) :**

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence. Les éléments en saillie (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, oriels, balcons, débords de toiture, etc.) ne constituent pas d'emprise au sol.

##### **Équipement collectif :**

Les équipements collectifs sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, soit exclusivement :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public.
- les crèches et haltes garderies.
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire ou supérieur.
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)...
- les établissements d'action sociale.
- les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs.
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique.
- les établissements sportifs à caractère non commercial.
- les lieux de culte.
- les parcs d'exposition.
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...).
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...).
- les aires publiques d'accueil des gens du voyage.

**Espace boisé classé :**

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Hauteur des constructions**

Sauf mention contraire dans le règlement, la hauteur d'une construction est comprise comme la distance comptée verticalement entre le niveau du sol naturel et le point le plus haut de la construction.

**Installations classées :**

Les installations classées relèvent des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76- 663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

**Terrain (ou unité foncière) :**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles soit appartenant à un même propriétaire soit relevant de titres habilitant le pétitionnaire à construire sur l'unité foncière ainsi constituée.

**ARTICLE 7 - Dispositions particulières concernant les zones comportant des risques naturels**

En application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, la restauration de bâtiments dans la zone rouge du PPRIF est autorisée.

## **TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **CHAPITRE 1 - ZONE Ua**

Elle concerne le village. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat dense où les bâtiments sont construits en ordre continu. L'ensemble de la zone présente une unité typologique et architecturale de grande qualité. Des prescriptions s'appliquent à la restauration de bâtiments existants et aux éventuelles constructions neuves afin de préserver et mettre en valeur le village.

La zone est destinée à accueillir l'habitat et les activités qui y sont liées à savoir : commerce, bureau, service, hôtellerie et activités artisanales, compatibles avec la vie de village. L'ensemble de la zone est équipée de manière satisfaisante (voies, réseau assainissement, eau potable, électricité et téléphone).

Certaines parties de la zone Ua sont affectées par le risque incendie de forêt. Les servitudes du PPRif figurant en annexe dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme sont applicables. Il s'agit des prescriptions particulières de la zone Bleue (B3) pour les quartiers situés le long de l'Avenue Marcellin Poncet.

#### **ARTICLE Ua.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

##### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, non nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions destinées à :
  - l'industrie,
  - l'exploitation agricole et forestière,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol cités aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, à savoir :
  - l'aménagement d'un parc d'attractions,
  - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements ou installations publiques,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les habitations légères de loisirs.

##### **Dans les zones soumises au risque de feux de forêt**

Les dispositions du plan de prévention du risque incendie feu de forêt (PPRIF) s'imposent à toutes les installations et les constructions. Les zones à risques sont représentées à titre d'information par un aplat de couleur sur les documents graphiques du PLU et comprennent :

- la zone rouge R1
- les zones bleues B1, B2 et B3

#### **ARTICLE Ua.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.**

##### **Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 76-663 du 19/07/1976, **si elle sont déjà existantes** et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation

n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant, si elle sont liées à la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances pour le voisinage et qu'elles ne présentent pas un danger d'incendie, d'exploitation, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

- Les entrepôts à condition qu'ils aient une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

### **Dans les zones soumises au risque de feux de forêt**

Les dispositions du plan de prévention du risque incendie feu de forêt (PPRIF) s'imposent à toutes les installations et les constructions. Les zones à risques sont représentées à titre d'information par un aplat de couleur sur les documents graphiques du PLU et comprennent :

- la zone rouge R1
- les zones bleues B1, B2 et B3

### **ARTICLE Ua.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

#### Accessibilité

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.

#### Voies

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. En cas d'impossibilité, il sera fait application de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme selon lequel « un permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés... ».

#### **ARTICLE Ua.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

##### Eau potable :

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

##### Assainissement : eaux usées

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Uca et Ucb, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa.

##### Assainissement : eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.
- Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 12,5 l/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse).
- Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.
- L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
- Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.
- Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

##### Défense contre l'incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce par les voies praticables.

#### **ARTICLE Ua.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ua.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, 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, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE Ua.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

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

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

- des constructions annexes de l'habitation ou de caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol naturel du fond servant. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m<sup>2</sup> de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieure à 4 mètres.
- des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

2 - des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées, lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales. La superficie des cours visée au paragraphe 1-a pourra être réduite lorsque la configuration parcellaire le justifiera.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

## **ARTICLE Ua.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua.9 - Emprise au sol des constructions.**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua.10 - Hauteur maximale des constructions.**

Définition de la hauteur : la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus de la hauteur.

De manière générale, les faitages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures existantes. Des photo-montages sont exigés.

Le long de la rue St Estève, au droit des parcelles 54 et 55 de la section AT ; la hauteur des constructions est limitée à 1 mètre au dessus du niveau de la rue en suivant sa pente.

## **ARTICLE Ua.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Rappel :**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

- La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture, sera recherchée.
- Les proportions traditionnelles locales des baies seront respectées.

La zone Ua est inscrite dans le périmètre des monuments historique (servitude d'utilité publique AC1). A ce titre, l'avis de l'architecte des bâtiments de France doit être sollicité conformément à la réglementation en vigueur.

En outre, la commune a le projet d'une ZPPAUP dont les dispositions réglementaires s'imposeront une fois son approbation effective

Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public situé au dessus ou en contrebas. En tout état de cause, leur utilisation ne peut être envisagée que sous conditions de valoriser et de faire partie intégrante du projet architectural et de ne pas être incompatible avec les objectifs présentés au premier paragraphe.

## **ARTICLE Ua.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements dans les volumes existants et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Concernant le stationnement des constructions à vocation d'habitat, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- 1 place de stationnement pour chaque logement créé ;
- pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux.
- Aucune place de stationnement n'est exigée pour la construction ou la réhabilitation de logements bénéficiant d'un concours financier de l'Etat

Conformément à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager sur le terrain des constructions projetées le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à utiliser l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il fournisse la preuve de la réalisation des dites places.
- A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- A justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- A verser une participation à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1

Pour les constructions à vocation différentes, Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'accord de la commune.

**ARTICLE Ua.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.**

Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en considération de leur état sanitaire.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Ua.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 - ZONE Ub

Elle représente l'extension du village au Sud-Ouest, équipée et urbanisée récemment de densité moyenne avec des bâtiments en ordre discontinu. Cette zone fait la transition entre le centre village et la zone agricole. Il s'agit de quartiers en contrebas du CD n°3 d'Apt à Cavaillon. La covisibilité avec le village est relativement réduite de part la topographie des lieux. Des prescriptions sont édictées en conséquence, en particulier pour ce qui est du respect de la topographie et de l'implantation des constructions, de leur hauteur de leur aspect.

Comme la zone Ua, elle est destinée à recevoir l'habitat et les activités qui y sont liées : commerce, bureau, service, hôtellerie et activités artisanales compatibles avec la vie de village. L'ensemble de la zone est équipée de manière satisfaisante en réseaux publics ou peut y être raccordée facilement (voies, réseau assainissement, eau potable, électricité et téléphone).

Certaines parties de la zone Ub sont affectées par le risque incendie de forêt. Les servitudes du PPRif figurant en annexe dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme sont applicables. Il s'agit des prescriptions particulières de la zone Bleue (B3).

### ARTICLE Ub.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions destinées à :
  - l'industrie,
  - l'exploitation agricole et forestière,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol cités aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, à savoir :
  - les parcs d'attractions, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
  - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions, aux installations et équipements publics,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les habitations légères de loisirs.

### ARTICLE Ub.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 76-663 du 19/07/1976, **si elles sont déjà existantes** et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant, si elle sont liées à la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances pour le voisinage,
- Les entrepôts à condition qu'ils aient une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

#### Dans les zones soumises au risque de feux de forêt

Les dispositions du plan de prévention du risque incendie feu de forêt (PPRIF) s'imposent à toutes les installations et les constructions. Les zones à risques sont représentées à titre d'information par un aplat de couleur sur les documents graphiques du PLU et comprennent :

- la zone rouge R1
- les zones bleues B1, B2 et B3

### **ARTICLE Ub.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

#### Accessibilité

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.
- Chaque tènement de propriété ne pourra être raccordé à une même voie publique que par un accès véhicule.

#### Voies

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. En cas d'impossibilité, il sera fait application de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme selon lequel « un permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés... ».
- Tout nouvel accès sur les routes départementales ne peut être envisagé qu'après accord de l'autorité compétente et la réalisation d'aménagements spécifiques liés à la sécurité routière.

### **ARTICLE Ub.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

#### Eau potable :

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

#### Assainissement : eaux usées

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Uca et Ucb, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa.

#### Assainissement : eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.
- Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 12,5 l/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse).

- Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.
- L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
- Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.
- Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

#### Défense contre l'incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés entre 150 et 200 mètres des bâtiments à défendre et ce par les voies praticables.

A l'intérieur des zones à risque incendie feux de forêt, ce sont les dispositions du PPRIF en vigueur, figurant en annexe du PLU qui sont applicables.

#### **ARTICLE Ub.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementé.

#### **ARTICLE Ub.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6m par rapport à l'axe des voies.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU.
- Pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

#### **ARTICLE Ub.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L=H/2$ , minimum 4 m).

#### **ARTICLE Ub.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.**

Non règlementé.

#### **ARTICLE Ub.9 - Emprise au sol des constructions.**

Non règlementé.

### **ARTICLE Ub.10 - Hauteur maximale des constructions.**

Définition de la hauteur : la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 11 m au faîtage pour l'habitat collectif,
- 8,50 m au faîtage pour les autres constructions,
- 9 m au faîtage pour les locaux destinés à une activité artisanale.

### **ARTICLE Ub.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Rappel :**

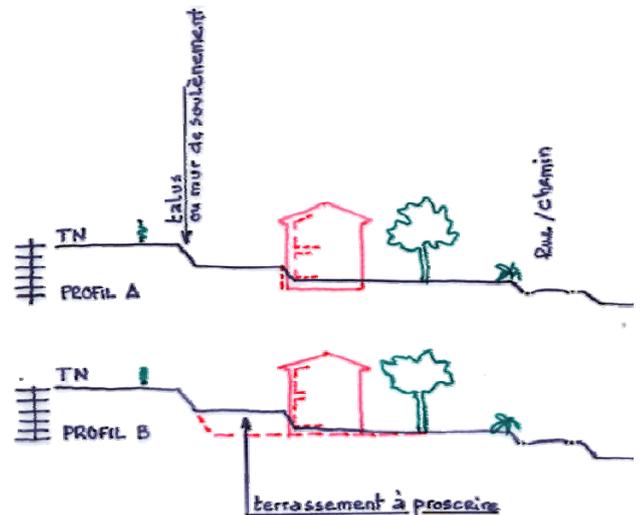
Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

La zone Ub est inscrite dans le périmètre des monuments historique (servitude d'utilité publique AC1). A ce titre, l'avis de l'architecte des bâtiments de France doit être sollicité conformément à la réglementation en vigueur.

En outre, la commune a le projet d'une ZPPAUP dont les dispositions réglementaires s'imposeront une fois son approbation effective

#### **Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrassements et la construction doivent être réalisés de façon à respecter le niveau des différentes terrasses existantes.



### **Aspect des constructions**

#### Matériaux

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits, à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants. Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à éviter pour bâtir les chaînes d'angles des piédroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. En revanche, la pierre pré taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

### Façades et percements

- Lorsque le revêtement extérieur des murs est en pierres, la mise en oeuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints doivent être garnis au mortier de chaux et sable naturel, à fleur de pierre.
- L'enduit de maçonnerie sera réalisé avec des mortiers à base de chaux dont la finition sera lisse, talochée ou grattée. Les enduits dits "rustiques" sont proscrits.
- La couleur des enduits devra être de ton pierre ou sable de pays ; les enduits de couleur blanche sont proscrits.
- Les constructions en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.
- l'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens ou des limites du parcellaire sauf contradictions notables.
- les façades seront parallèles aux voies publiques.
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.
- les saillies, auvents et appuis de fenêtre ne créeront pas des rythmes horizontaux sur les façades.
- la hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

### Toiture/couverture

- la pente sera comprise entre 25 et 35.
- lorsque la couverture est réalisée avec des tuiles rondes, de teinte paille ou vieillie, la couleur rouge cru est interdite.
- en égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.
- aucun bois de charpente ne sera visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.
- Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public situé au dessus ou en contrebas. En tout état de cause, leur utilisation ne peut être envisagée que sous conditions de valoriser et de faire partie intégrante du projet architectural et de ne pas être incompatible avec les objectifs présentés au premier paragraphe.

### Menuiserie

- les menuiseries (portes et fenêtres) en matière plastique sont proscrites.
- les volets s'ouvriront de préférence à la française.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire, les couleurs vives sont interdites, les couleurs pastels et gris seront privilégiées. Les volets de couleur blanche sont interdits.

### **Clôtures et mur de soutènement**

- les clôtures seront constituées,
  - soit de murs en maçonnerie de moellons de pierre de pays montés à joints secs (l'éventuel mortier de pose ne doit pas être visible), dont la hauteur est limitée à 1,80m ; les piliers peuvent être réalisés en maçonnerie de pierre de taille naturelle de pays ou enduits à l'identique des constructions, leur hauteur est limitée également à 1,80 mètres. Les murs composites (maçonnerie de béton ou brique et de parements en moellons de pierres de pays montés à joints secs) peuvent être envisagés.
  - soit de végétaux d'essences locales variées, doublés d'un grillage.
- Les murs de soutènements seront de maçonnerie de moellons de pierre de pays montés à joints secs (l'éventuel mortier posé ne doit pas être visible). Les murs composites

(maçonnerie de béton ou brique et de parements vue en moellons de pierres de pays montés à joints secs) peuvent être envisagés.

- Les portes et portails seront de forme simple, lorsqu'ils sont en bois ils seront peints ou lasurés, les couleurs vives sont à proscrire.

### **Ouvrages annexes**

Les appareillages techniques (paraboles de réception hertzienne, satellites, climatiseurs, coffres de volets roulants...) et évacuations (eaux usées, eaux vannes, conduits de fumée et de ventilation...) ne seront pas en saillie sur les murs des façades.

### **ARTICLE Ub.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements dans les volumes existants et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

### **ARTICLE Ub.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.**

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

De plus les surfaces libres de toute construction, les dépôts et aires de stationnement doivent être plantés.

### **ARTICLE Ub.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,30 pour l'ensemble des constructions de la zone.

#### **Ne sont pas soumis à la règle de densité :**

Les bâtiments destinés à des équipements collectifs et/ou publics pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

(Voir liste des équipements au titre I : dispositions générales du présent règlement)

En application de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie d'un terrain régie par un COS est détachée depuis moins de 10 ans (suite à une division foncière) et dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit sur cette partie détachée que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés avant la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie soumise à l'application d'un COS, le vendeur fournit à l'acquéreur un certificat l'informant des droits à construire restants sur le terrain qu'il acquiert. En cas de changement de COS postérieur à la division, l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme prévoit la date de référence à retenir pour déterminer le COS applicable pour le calcul de la minoration des droits à construire.

### CHAPITRE 3 - ZONE Uc

Il s'agit d'une zone d'habitat de faible densité principalement de type discontinu. Elle comprend les secteurs :

- **Uca**, situé hameau de la Peyrière dont la morphologie est actuellement dense. Il s'agit d'un secteur raccordé au réseau public d'assainissement collectif.
- **Ucb**, situé partie Sud quartier du Fort. Il s'agit d'un secteur non raccordé au réseau public d'assainissement collectif et dont la surface minimum de chaque terrain support d'une construction est fixée à 1 500m<sup>2</sup> afin de permettre un bon traitement individuel des effluents.
- **Ucc**, situé quartiers Gaujas - La Brancaisse, la Grande Bastide, les Garrigues, Dessus Saint Hilaire, Peirelles et le quartier du Fort. Il s'agit d'un secteur non raccordé au réseau public d'assainissement collectif et dont la surface minimum de chaque terrain support d'une construction est fixée à 2 500 m<sup>2</sup>.
- **Uce**, non raccordé au réseau public d'assainissement collectif situé au lieu-dit la Reyne, il correspond à des installations sportives communales, il permet la réalisation d'équipements publics de sports et de loisirs.

La zone Uc et les secteurs Uca, Ucc, et Uce sont affectés par le risque incendie de forêt. Dans ces parties de la commune, sont applicables les servitudes du PPRif figurant en annexe dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme. Ainsi :

- le quartier Catherusse (classé Uc) est situé en « **zone bleue** » (B1, B2 et B3),
- le hameau de la Peyrière (classé Uca) est situé en « **zone bleue** » (B2 et B3),
- les quartiers St Hilaire, Gaujas - La Brancaisse, Grande Bastide (classés Ucc) sont situés pour partie ou en totalité en « **zone bleue** » (B1 et B3),
- le quartier la Reyne (classé Uce) est situé en « **zone Bleue** » (B3).

## **ARTICLE Uc.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions destinées à :
  - l'industrie,
  - l'exploitation agricole et forestière,
- **Hormis pour le secteur Uce**, les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol cités à l'article R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme à savoir :
  - L'aménagement de parc d'attractions,
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions, des installations et des équipements publics,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning.

## **ARTICLE Uc.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.**

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 76-663 du 19/07/1976, **si elle sont déjà existantes** et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant, si elle sont liées à la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances pour le voisinage et qu'elles ne présentent pas un danger d'incendie, d'exploitation, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie,
- Les entrepôts à condition que leur surface soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

### **Uniquement dans le secteur Uce,**

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - Les équipements publics de sports et de loisirs,
- à condition qu'ils soient ouverts au public.

### **Dans les zones soumises au risque de feux de forêt**

Les dispositions du plan de prévention du risque incendie feu de forêt (PPRIF) s'imposent à toutes les installations et les constructions. Les zones à risques sont représentées à titre d'information par un aplat de couleur sur les documents graphiques du PLU et comprennent :

- la zone rouge R1
- les zones bleues B1, B2 et B3

## **ARTICLE Uc.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

### **Accessibilité**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les

plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.
- Chaque tènement de propriété ne pourra être raccordé à une même voie publique que par un accès véhicule.

### Voies

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. En cas d'impossibilité, il sera fait application de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme selon lequel « un permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés... ».
- Tout nouvel accès sur les routes départementales ne peut être envisagé qu'après accord de l'autorité compétente et la réalisation d'aménagements spécifiques liés à la sécurité routière.

### **ARTICLE Uc.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

#### Eau potable :

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

#### Assainissement : eaux usées

Dans l'ensemble de la zone, **hormis les secteurs Ucb , Ucc et Uce** toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa.

**Dans les secteurs Ucb, Ucc et Uce**, toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif permettant l'épuration de l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément au schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur, les rejets dans le milieu naturel doivent être conformes aux exigences de la santé publique et de l'environnement.

#### Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.
- Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 12,5 l/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse).
- Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.
- L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
- Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité

résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.

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

#### Défense contre l'incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés entre 150 et 200 mètres des bâtiments à défendre et ce par les voies praticables.

A l'intérieur des zones à risque incendie feux de forêt, ce sont les dispositions du PPRIF en vigueur, figurant en annexe du PLU qui sont applicables.

#### **ARTICLE Uc.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Pour toute construction y compris pour l'extension des bâtiments existants, la superficie minimale de chaque terrain, support d'une construction, doit présenter une configuration permettant l'application de la réglementation vis-à-vis de l'implantation et du fonctionnement des installations de traitement des eaux usées domestiques :

- **dans le secteur Ucb**, cette superficie minimale est fixée à 1500 m<sup>2</sup>,
- **dans le secteur Ucc**, cette superficie minimale est fixée à 2 500 m<sup>2</sup>,
- **dans le secteur Uce**, s'agissant d'équipements publics, le dispositif d'assainissement non collectif étant existant et en bon état de fonctionnement, il n'est pas fixé de surface minimale.

#### **ARTICLE Uc.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 6 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale,

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

#### **ARTICLE Uc.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ( $L=H/2$ , minimum 4 m).

#### **ARTICLE Uc.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uc.9 - Emprise au sol des constructions.**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uc.10 - Hauteur maximale des constructions.**

Définition de la hauteur : la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus de la hauteur.

**Hormis pour le secteur Uca**, dans l'ensemble de la zone et des secteurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8,50m au faîtage.

**Dans le secteur Uca**, les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone, des photomontages sont exigés pour l'établissement du dossier volet paysager de la demande de permis de construire.

### **ARTICLE Uc.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Rappel :**

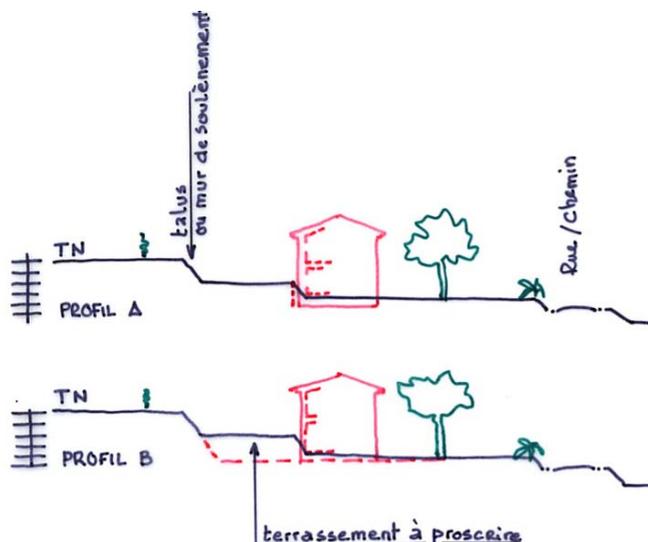
Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Une partie de la zone Uc est inscrite dans le périmètre des monuments historique (servitude d'utilité publique AC1). A ce titre, l'avis de l'architecte des bâtiments de France doit être sollicité conformément à la réglementation en vigueur.

En outre, la commune a le projet d'une ZPPAUP dont les dispositions réglementaires s'imposeront une fois son approbation effective.

#### **Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrassements et la construction doivent être réalisés de façon à respecter le niveau des différentes terrasses existantes.



## **Aspect des constructions**

### Matériaux

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits, à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants. Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à éviter pour bâtir les chaînes d'angles des piédroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. En revanche, la pierre pré taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

### Façades et percements

- Lorsque le revêtement extérieur des murs est en pierres, la mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints doivent être garnis au mortier de chaux et sable naturel, à fleur de pierre.
- L'enduit de maçonnerie sera réalisé avec des mortiers à base de chaux dont la finition sera lisse, talochée ou grattée. Les enduits dits "rustiques" sont proscrits.
- La couleur des enduits devra être de ton pierre ou sable de pays ; les enduits de couleur blanche sont proscrits.
- Les constructions en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.
- l'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens ou des limites du parcellaire sauf contradictions notables.
- les façades seront parallèles aux voies publiques.
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.
- les saillies, auvents et appuis de fenêtre ne créeront pas des rythmes horizontaux sur les façades.
- la hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

### Toiture/couverture

- la pente sera comprise entre 25 et 35°.
- lorsque la couverture est réalisée avec des tuiles rondes, de teinte paille ou vieillie, la couleur rouge cru est interdite.
- en égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.
- aucun bois de charpente ne sera visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.
- Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public situé au dessus ou en contrebas. En tout état de cause, leur utilisation ne peut être envisagée que sous conditions de valoriser et de faire partie intégrante du projet architectural et de ne pas être incompatible avec les objectifs présentés au premier paragraphe.

### Menuiserie

- les menuiseries (portes et fenêtres) en matière plastique sont proscrites.
- les volets s'ouvriront de préférence à la française.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire, les couleurs vives sont interdites, les couleurs pastels et gris seront privilégiées. Les volets de couleur blanche sont interdits.

### **Clôtures et mur de soutènement**

- les clôtures seront constituées,
  - soit de murs en maçonnerie de moellons de pierre de pays montés à joints secs (l'éventuel mortier de pose ne doit pas être visible), dont la hauteur est limitée à 1,80m ; les piliers peuvent être réalisés en maçonnerie de pierre de taille naturelle de pays ou enduits à l'identique des constructions, leur hauteur est limitée également à 1,80 mètres. Les murs composites (maçonnerie de béton ou brique et de parements en moellons de pierres de pays montés à joints secs) peuvent être envisagés.
  - soit de végétaux d'essences locales variées, doublés d'un grillage.
- Les murs de soutènements seront de maçonnerie de moellons de pierre de pays montés à joints secs (l'éventuel mortier posé ne doit pas être visible). Les murs composites (maçonnerie de béton ou brique et de parements vue en moellons de pierres de pays montés à joints secs) peuvent être envisagés.
- Les portes et portails seront de forme simple, lorsqu'ils sont en bois ils seront peints ou lasurés, les couleurs vives sont à proscrire.

### **Ouvrages annexes**

- les appareillages techniques (paraboles de réception hertzienne, satellites, climatiseurs, coffres de volets roulants...) et évacuations (eaux usées, eaux vannes, conduits de fumée et de ventilation...) ne seront pas en saillie sur les murs des façades.

### **ARTICLE Uc.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.**

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements dans les volumes existants et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

### **ARTICLE Uc.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.**

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

De plus les surfaces libres de toute construction, les dépôts et aires de stationnement doivent être plantés.

### **ARTICLE Uc.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

**Dans la zone Uc et le secteur Ucc**, le COS est fixé à 0,12.

**Pour le secteur Uca**, le COS n'est pas réglementé.

**Pour le secteur Ucb**, le COS est fixé à 0,15.

**Pour le secteur Uce**, la SHON maximale autorisée est de 450 m<sup>2</sup>, non comprise la SHON existante à la date d'approbation du PLU.

### **Ne sont pas soumis à la règle de densité :**

Les bâtiments destinés à des équipements collectifs et/ou publics pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

En application de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie d'un terrain régie par un COS est détachée depuis moins de 10 ans (suite à une division foncière) et dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en

totalité, il ne peut être construit sur cette partie détachée que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés avant la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie soumise à l'application d'un COS, le vendeur fournit à l'acquéreur un certificat l'informant des droits à construire restants sur le terrain qu'il acquiert. En cas de changement de COS postérieur à la division, l'article L.123-1-1 du Code de l'urbanisme prévoit la date de référence à retenir pour déterminer le COS applicable pour le calcul de la minoration des droits à construire.

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

#### **CHAPITRE 1 - ZONE 1AU**

Zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat de moyenne densité, fermée dans l'attente des équipements. Il s'agit de la continuité avec le hameau de la Peyrière. Son ouverture sera conditionnée à la mise en place des équipements publics, en particulier ceux nécessaires à la défense incendie. Ces terrains seront ouverts après modification du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 1AU est affectée par le risque incendie de forêt (zone bleue B2). Les servitudes du PPRif figurant en annexe du dossier de Plan Local d'Urbanisme y sont applicables.

#### **ARTICLE 1AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

##### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- les constructions et installation de toute nature, dans l'attente de la mise en place d'équipements de défense incendie et la modification du PLU.

#### **ARTICLE 1AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU.9 - Emprise au sol des constructions.**

Sans objet

**ARTICLE 1AU.10 - Hauteur maximale des constructions.**

Sans objet

**ARTICLE 1AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Sans objet

**ARTICLE 1AU.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.**

Sans objet

**ARTICLE 1AU.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.**

Sans objet

**ARTICLE 1AU.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Sans objet

## **CHAPITRE 2 - ZONE 2AU**

Située lieu-dit le vallon de la Peyrière et quartier des Bas Heyrauds, il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation principale d'habitat de moyenne à faible densité. Elle est fermée à l'urbanisation et son ouverture sera conditionnée à la réalisation préalable des équipements publics sur la totalité de la zone, en particulier ceux nécessaires à la défense incendie. Ces terrains seront ouverts après modification du Plan Local d'Urbanisme. Seules sont autorisées l'extension des constructions existantes et leurs annexes.

Elle est affectée par le risque incendie de forêt « **zone bleue** » (B1 -B2) du PPRif

### **ARTICLE 2AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou déclaration, non nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions nouvelles destinées à :
  - l'habitat
  - l'hébergement hôtelier,
  - la fonction de bureaux,
  - la fonction de commerce,
  - l'artisanat,
  - l'industrie,
  - l'exploitation agricole et forestière,
  - la fonction d'entrepôt,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol cités à l'article R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme à savoir :
  - L'aménagement d'un parc d'attractions,
  - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions, aux installations et équipements publics,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning.

En outre, toutes les constructions ou installations autres que celles soumises à conditions particulières visées à l'article 2AU2 sont interdites.

### **ARTICLE 2AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.**

- L'extension des constructions existantes et leurs annexes sous conditions de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone et de respecter les prescriptions posées par le PPRIF.

#### **Dans les zones soumises au risque de feux de forêt**

Les dispositions du plan de prévention du risque incendie feu de forêt (PPRIF) s'imposent à toutes les installations et les constructions. Les zones à risques sont représentées à titre d'information par un aplat de couleur sur les documents graphiques du PLU et comprennent :

- la zone rouge R1
- les zones bleues B1, B2 et B3

### **ARTICLE 2AU.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

#### Accessibilité

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### Voies

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

### **ARTICLE 2AU.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

#### Eau potable :

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

#### Assainissement des eaux usées

**Dans la zone 2AU**, toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif permettant l'épuration de l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément au schéma directeur d'assainissement (SDA) et à la réglementation en vigueur, les rejets dans le milieu naturel doivent être conformes aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doit faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer la collecte et la gestion des eaux de pluie in situ.
- Lorsque les caractéristiques de l'exutoire sont insuffisantes pour recevoir directement le rejet des eaux pluviales issues de l'urbanisation, elles seront canalisées vers un ouvrage de rétention dont le volume permettra de limiter un débit de fuite à 12,5 l/s par hectare de terrain aménagé (suivant les dispositions fixées par la MISE de Vaucluse).
- Ces ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager de l'opération), et devront être facile d'entretien.
- L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.
- Toutefois, le volume de rétention et le calibrage du débit de fuite de ces ouvrages vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente, doivent être calculés suivant la capacité résiduelle du réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales et de ce fait être modifié avec l'accord du service gestionnaire du réseau public.
- Les rejets des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, doivent dans la mesure du possible être infiltrés sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Défense contre l'incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés entre 150 et 200 mètres des bâtiments à défendre et ce par les voies praticables.

A l'intérieur des zones à risque incendie feux de forêt, ce sont les dispositions du PPRIF en vigueur, figurant en annexe du PLU qui sont applicables.

**ARTICLE 2AU.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

**Dans la zone 2AU**, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire (sans adaptation), en matière de desserte en eau potable, collecte et gestion des eaux pluviales c'est pourquoi la surface minimum des parcelles support d'une construction est fixée à 2 500 m<sup>2</sup> minimum.

**ARTICLE 2AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 6 mètres par rapport à l'axe des voies communales.
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

**ARTICLE 2AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L=H/2$ , minimum 4 m).

**ARTICLE 2AU.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.**

Non règlementé

**ARTICLE 2AU.9 - Emprise au sol des constructions.**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AU.10 - Hauteur maximale des constructions.**

Définition de la hauteur : la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8,50m au faitage.

## ARTICLE 2AU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Rappel :

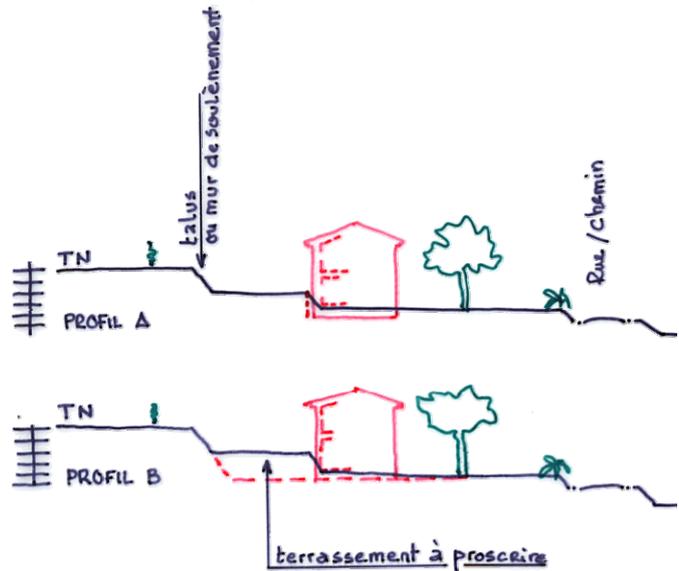
Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

En outre, la commune a le projet d'une ZPPAUP dont les dispositions réglementaires s'imposeront une fois son approbation effective

Les panneaux solaires en toiture ou autres ne doivent pas être nuisibles depuis l'espace public situé au dessus ou en contrebas.

### Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrassements et la construction doivent être réalisés de façon à respecter le niveau des différentes terrasses existantes.



### Aspect des constructions

#### Matériaux

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits, à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants. Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à éviter pour bâtir les chaînes d'angles des piédroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. En revanche, la pierre pré taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

#### Façades et percements

- Lorsque le revêtement extérieur des murs est en pierres, la mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints doivent être garnis au mortier de chaux et sable naturel, à fleur de pierre.
- L'enduit de maçonnerie sera réalisé avec des mortiers à base de chaux dont la finition sera lisse, talochée ou grattée. Les enduits dits "rustiques" sont proscrits.
- La couleur des enduits devra être de ton pierre ou sable de pays ; les enduits de couleur blanche sont proscrits.
- Les constructions en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.
- l'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens ou des limites du parcellaire sauf contradictions notables.
- les façades seront parallèles aux voies publiques.
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.

- les saillies, auvents et appuis de fenêtre ne créeront pas des rythmes horizontaux sur les façades.
- la hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

#### Toiture/couverture

- la pente sera comprise entre 25 et 35°.
- lorsque la couverture est réalisée avec des tuiles rondes, de teinte paille ou vieillie, la couleur rouge cru est interdite.
- en égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.
- aucun bois de charpente ne sera visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.
- Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public situé au dessus ou en contrebas. En tout état de cause, leur utilisation ne peut être envisagée que sous conditions de valoriser et de faire partie intégrante du projet architectural et de ne pas être incompatible avec les objectifs présentés au premier paragraphe.

#### Menuiserie

- les menuiseries (portes et fenêtres) en matière plastique sont proscrites.
- les volets s'ouvriront de préférence à la française.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire, les couleurs vives sont interdites, les couleurs pastels et gris seront privilégiées. Les volets de couleur blanche sont interdits.

#### **Clôtures et mur de soutènement**

- les clôtures seront constituées,
  - soit de murs en maçonnerie de moellons de pierre de pays montés à joints secs (l'éventuel mortier de pose ne doit pas être visible); les piliers peuvent être réalisés en maçonnerie de pierre de taille naturelle de pays ou enduits à l'identique des constructions. Les murs composites (maçonnerie de béton ou brique et de parements vus en moellons de pierres de pays montés à joints secs) peuvent être envisagés.
  - soit de végétaux d'essences locales variées, doublés d'un grillage.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

- Les murs de soutènements seront de maçonnerie de moellons de pierre de pays montés à joints secs (l'éventuel mortier posé ne doit pas être visible). Les murs composites (maçonnerie de béton ou brique et de parements vus en moellons de pierres de pays montés à joints secs) peuvent être envisagés.
- Les portes et portails seront de forme simple, lorsqu'ils sont en bois ils seront peints ou lasurés, les couleurs vives sont à proscrire.
- Les murs de clôture et de soutènement existants, réalisés en moellons de pierre sèche doivent être conservés et restaurés à l'identique

#### **Ouvrages annexes**

- les appareillages techniques (paraboles de réception hertzienne, satellites, climatiseurs, coffres de volets roulants...) et évacuations (eaux usées, eaux vannes, conduits de fumée et de ventilation...) ne seront pas en saillie sur les murs des façades.

**ARTICLE 2AU.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

**ARTICLE 2AU.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé

## **TITRE IV Dispositions applicables à la zone agricole (A)**

La zone agricole, dite A, est à protéger et à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle contribue au maintien de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques agricoles.

Elle comprend :

- Le **secteur Ai2**, correspondant au lit majeur du Calavon,
- Le **secteur Ai4**, correspondant au lit majeur exceptionnel du Calavon,

concernés par le champ d'inondation du Calavon classés à risque. L'élaboration du plan de prévention des risques d'inondation est en cours d'étude, le présent règlement comporte des dispositions de précaution.

Les planchers nouveaux doivent être situés au-dessus de la côte de référence qui correspond à la hauteur des plus hautes eaux connues. Dans un objectif de simplification, la cote de référence est fixée à 1 mètre du terrain d'origine pour les secteurs situés dans le lit majeur et majeur exceptionnel.

La zone A est concernée par le risque incendie de forêt (**zones rouge (R) et bleue (B1 et B3)**). Dans ces zones sont applicables les servitudes du PPRif figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme

### **ARTICLE A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

- les constructions destinées à :
  - l'hébergement hôtelier,
  - la fonction de bureaux,
  - la fonction de commerce,
  - l'artisanat,
  - l'industrie,
  - la fonction d'entrepôt,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol cités à l'article R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme à savoir :
  - L'aménagement d'un parc d'attractions,
  - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
  - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions, aux installations et équipements publics,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning.

#### **De plus, dans les zones soumises au risque de feux de forêt sont interdits :**

- la restauration et l'aménagement dans l'existant des cabanons recensés dans le rapport de présentation (cf. pages 27 à 29).

#### **Dans les zones soumises au risque d'inondation du Calavon sont interdits**

- dans **les secteurs Ai1 et Ai2**, les constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles et les bâtiments destinés à l'élevage

## **ARTICLE A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.**

### **1- Les constructions agricoles**

- les constructions et les installations agricoles (notamment construction pour le matériel, les récoltes, leur transformation, leur vente, etc.), sous conditions d'être liées, nécessaires et justifiées pour répondre aux besoins de l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitat (logement de l'agriculteur résident sur le lieu d'exercice de l'activité agricole) sous conditions :
  - d'être liées, nécessaires et justifiées pour répondre aux besoins de l'exploitation agricole,
  - que la SHON n'excède pas 250 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- les constructions et installations liées à une diversification de l'exploitation vers l'agrotourisme (chambres d'hôtes, gîtes, camping à la ferme, etc.) sous conditions d'être liées, nécessaires et justifiées pour répondre aux besoins de l'exploitation agricole.

En outre :

- lorsque l'exploitation comporte déjà une ou plusieurs constructions, ces constructions et installations doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants et, en tout état de cause, les constructions nouvelles doivent former un ensemble regroupé et cohérent avec celles existantes
- lorsqu'il s'agit de la création d'une exploitation agricole, la ou les constructions nouvelles doivent être implantées sur un terrain qui ne compromet pas la protection du potentiel agricole et ne porte pas atteinte à l'environnement et aux paysages. Les constructions projetées doivent former un ensemble regroupé et cohérent.

Ces possibilités doivent permettre à l'activité agricole de s'adapter à l'évolution technique, économique et législative. En aucun cas, elles ne doivent conduire à réduire la protection des terres agricoles et remettre en cause les principes de gestion économe de l'espace qui impose de stopper le mitage.

### **2- les constructions non agricoles**

L'aménagement des constructions (habitat, activités) dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements et qu'il n'y ait pas changement de destination principale (le bassin d'une piscine est également admis).

**3- Hormis dans les zones soumises au risque de feux de forêt**, la restauration et l'aménagement dans l'existant des cabanons recensés dans le rapport de présentation (cf. pages 27 à 29) à condition qu'ils ne fassent l'objet ni d'un changement de destination ni d'une extension.

### **4- Dans les zones soumises au risque de feux de forêt**

Les dispositions du plan de prévention du risque incendie feu de forêt (PPRIF) s'imposent à toutes les installations et les constructions. Les zones à risques sont représentées à titre d'information par un aplat de couleur sur les documents graphiques du PLU et comprennent :

- la zone rouge R1
- les zones bleues B1, B2 et B3

### **Dans les zones soumises au risque d'inondation du Calavon**

#### **Dans les secteurs Ai2 et Ai4, peuvent être autorisés :**

- Les constructions à usage d'habitat liées et nécessaires à l'exploitation agricole, s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande ; tout plancher habitable sera situé à 1 mètre au dessus du terrain naturel.
- L'aménagement, l'extension et la création de constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, autres qu'à usage d'habitation à condition que les planchers habitables créés seront situés à 1 mètre au-dessus du terrain naturel d'origine.

### **ARTICLE A.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

#### **Accessibilité**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.
- Chaque tènement de propriété ne pourra être raccordé à une même voie publique que par un accès véhicule.

#### **Voies**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. En cas d'impossibilité, il sera fait application de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme selon lequel « un permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés... ».
- Tout nouvel accès sur les routes départementales ne peut être envisagé qu'après accord de l'autorité compétente et la réalisation d'aménagements spécifiques liés à la sécurité routière.

### **ARTICLE A.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

#### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de s'y raccorder, l'alimentation en eau potable peut être assurée par une ressource privée (source, forage, puits). Celle-ci devra être conforme à 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 (construction à usage d'habitat individuel) ou d'un dossier d'autorisation (dans les autres cas) auprès de l'autorité sanitaire

#### Assainissement : eaux usées

- en l'absence du réseau public d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif permettant l'épuration de l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, les rejets dans le milieu naturel doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- la filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction
- Les rejets des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, doivent dans la mesure du possible être infiltrés sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

#### Collecte et gestion des eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à l'exutoire autorisé.

#### Défense contre l'incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre et ce par les voies praticables.

A l'intérieur des zones à risque incendie feux de forêt, ce sont les dispositions du PPRIF en vigueur, figurant en annexe du PLU qui sont applicables.

### **ARTICLE A.5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

A défaut de raccordement au réseau public d'assainissement collectif, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire (sans adaptation), en matière de desserte en eau potable, collecte et gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE A.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 900 (ex RN 100) en raison des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- 6 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

Par ailleurs, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 mètres de l'emprise de la voie cyclotouristique (ancienne voie ferrée) sauf nécessité technique liée à son fonctionnement et son entretien.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

#### **ARTICLE A.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées de la façon suivante :

- au moins 50 mètres de la limite des berges, le long du Calavon,
- au moins 20 mètres des berges, le long des autres ruisseaux, valats ou fossés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions limitées réalisées parallèlement au cours d'eau n'augmentant pas la vulnérabilité de la construction.

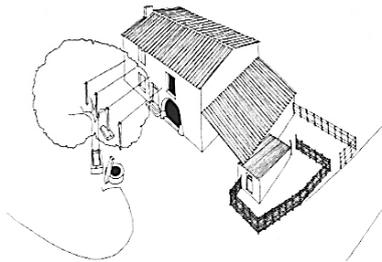
#### **ARTICLE A.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A.9 - Emprise au sol des constructions.**

Elle doit permettre la mise en place du dispositif d'assainissement autonome.

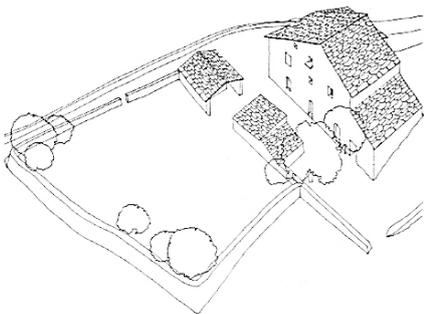
Fig.1



#### **ARTICLE A.10 - Hauteur maximale des constructions.**

Définition de la hauteur : la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 8.50 m au faîtage.

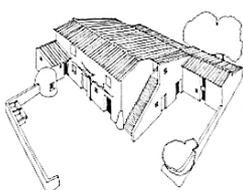
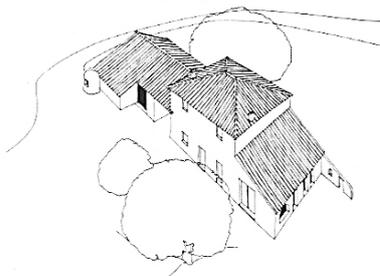


#### **ARTICLE A.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

##### **Dispositions générales**

L'espace agricole est à protéger et à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique, biologique et de la valeur économique des sols contribuant au maintien de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques agricoles. Celles-ci sont composées de constructions existantes depuis plusieurs siècles et d'autres beaucoup plus récentes. Elles forment généralement un ensemble architectural de grande qualité bien présent dans le paysage agricole de Ménerbes.

Il convient alors de conserver la conception d'un ensemble architectural cohérent (fig.1). Il s'agit très souvent de la juxtaposition de constructions et de clôtures à vocation agricole ou encore de « tourisme à la ferme » qui forment un « tout » homogène.



Ainsi les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans « l'espace bâti » existant. Les bases de l'architecture locale devront être respectées, notamment les domaines suivants :

### L'aspect des constructions

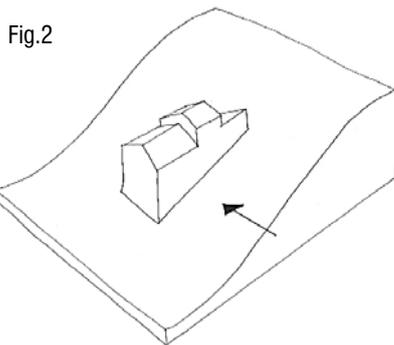
**Rappel de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme** : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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 ».

La zone A est inscrite en partie dans le périmètre des monuments historique (servitude d'utilité publique AC1). A ce titre, l'avis de l'architecte des bâtiments de France doit être sollicité conformément à la réglementation en vigueur.

En outre, la commune a le projet d'une ZPPAUP dont les dispositions réglementaires s'imposeront une fois son approbation effective

Les panneaux solaires en toiture ou autres ne doivent pas être nuisibles depuis l'espace public situé au dessus ou en contrebas.

### Implantation des constructions



Les bâtiments devront être disposés au mieux par rapport à la topographie du terrain. Ainsi, si la pente est importante, les deux niveaux de la construction devront être de plain pied.

On privilégiera l'orientation de la façade principale du bâtiment au Sud (fig.2) (perpendiculairement aux lignes de plus grande pente) afin, d'une part de profiter de l'ensoleillement et d'autre part de se protéger efficacement des effets du vent dominant, le Mistral.

S'ils sont indispensables, les terrassements seront réduits au minimum. En règle générale, dans les sites pentus, l'implantation des constructions se fera parallèlement aux courbes de niveau.

### Les volumes, les matériaux

Les bâtiments devront proposer une simplicité de volumes traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Dans le cas de la construction de différents corps de bâtiments, une attention particulière sera portée sur l'harmonie des volumes.

- Les matériaux et les couleurs utilisés devront être choisis avec l'impératif d'une recherche d'intégration par rapport à l'existant et l'environnement rural. Les textures lisses trop réfléchissantes sont à proscrire ainsi que les couleurs blanches, claires ou fluorescentes.
- Le recours aux enduits de mortier de sable et de chaux sera préféré au décroûtage-jointage des façades, pour les constructions existantes et nouvelles.
- On privilégiera les tons traditionnellement répandus en Provence : terre de Sienne, ocres, rosés... de finition lissée, talochée ou grattée
- Les matériaux de placage (comme par exemple le bardage acier ou bois) ou peinture en imitation sont interdits, à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants.
- Les surfaces pleines devront dominer très nettement.

## **Les toitures**

### **1. Les formes**

- On privilégiera les toitures à 2 pentes, les toitures à 1 et 3 pentes sont admises sous réserve de correspondre à une solution architecturale cohérente avec l'ensemble des constructions environnantes ou des éléments du paysage.
- La pente devra être comprise entre 25 et 35°.

### **2. Les matériaux**

- La couverture sera réalisée en tuiles rondes, grand module de couleur paille vieilles.
- Les toitures en fibre composites seront proscrites, à moins d'être recouvertes de tuiles.

Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public situé au dessus ou en contrebas. En tout état de cause, leur utilisation ne peut être envisagée que sous conditions de valoriser et de faire partie intégrante du projet architectural et de ne pas être incompatible avec les objectifs présentés au premier paragraphe.

## **Les menuiseries**

- les menuiseries en matière plastique blanche sont proscrites.
- Les couleurs de menuiseries extérieures doivent être de ton pastel ou gris, leur choix doit être en harmonie avec celles traditionnelles de la Provence. Les couleurs vives sont à proscrire.

## **Les aménagements extérieurs**

Le revêtement des sols devra rester dans les traditions provençales, à savoir :

- des dalles de pierres, également appelées « les bards ».
- un revêtement argilo-calcaire de type terre cuite.
- des pierres naturelles.
- une « prairie rustique ».

## **Clôtures (autres que celles à usage agricole) et murs de soutènement**

- les clôtures seront constituées,
  - soit de murs en maçonnerie de moellons de pierre de pays montés à joints secs (l'éventuel mortier de pose ne doit pas être visible); les piliers peuvent être réalisés en maçonnerie de pierre de taille naturelle de pays ou enduits à l'identique des constructions. Les murs composites (maçonnerie de béton ou brique et de parements vus en moellons de pierres de pays montés à joints secs) peuvent être envisagés.
  - soit de végétaux d'essences locales variées, doublés d'un grillage.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

- Les murs de soutènements seront de maçonnerie de moellons de pierre de pays montés à joints secs (l'éventuel mortier posé ne doit pas être visible). Les murs composites (maçonnerie de béton ou brique et de parements vus en moellons de pierres de pays montés à joints secs) peuvent être envisagés.
- Les portes et portails seront de forme simple, lorsqu'ils sont en bois ils seront peints ou lasurés, les couleurs vives sont à proscrire.
- Dans les secteurs Ai1, Ai2, Ai4, la perméabilité des clôtures disposées perpendiculairement au sens du courant devra être d'au moins 80 %

### **Ouvrages annexes**

- les appareillages techniques (paraboles de réception hertzienne, satellites, climatiseurs, coffres de volets roulants...) et évacuations (eaux usées, eaux vannes, conduits de fumée et de ventilation...) ne devront pas être visibles depuis les voies publiques.

### **ARTICLE A.12 - stationnement.**

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

### **ARTICLE A.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.**

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

Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées en considération de leur état sanitaire.

Dans les secteurs comportant des risques d'incendie il est exigé

- Le débroussaillage dans un périmètre de 50m autour des habitations,
- Le déboisement sur une distance de 8m autour des constructions,
- L'interdiction de planter des résineux ou des chênes verts.

### **ARTICLE A.14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé.

## TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### CHAPITRE 1 - ZONE N

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, à protéger en raison :

- d'une part **de la qualité des sites**, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique
- d'autre part de **l'existence du Massif du Petit Luberon** situé dans la partie Sud du territoire.

Elle comprend :

- le secteur N1, correspondant aux installations liées au cimetière situé sur le socle du village
- le secteur N2, relatif aux carrières en activité situées aux quartiers Soubeyran et les Garrigues
- le secteur N3, relatif au site de carrières situé quartier Soubeyran

Elle comprend également :

- Le **secteur Ni1**, correspondant au lit mineur et moyen du Calavon,
- Le **secteur Ni2**, correspondant au lit majeur du Calavon,
- Le **secteur Ni4**, correspondant au lit majeur exceptionnel du Calavon,

concernés par le champ d'inondation du Calavon classés à risque. L'élaboration du plan de prévention des risques d'inondation est en cours d'étude, le présent règlement comporte des dispositions de précaution.

Les planchers nouveaux doivent être situés au-dessus de la cote de référence qui correspond à la hauteur des plus hautes eaux connues. Dans un objectif de simplification, la cote de référence est fixée à l'étage pour les secteurs situés dans le lit mineur et moyen et 1 mètre du terrain d'origine pour les secteurs situés dans le lit majeur et majeur exceptionnel.

La zone N et ses secteurs sont concernés par le risque feux de forêt (zones Rouge notée R et Bleue notée B1 ou B3). Les servitudes du PPRif jointes en annexe du Plan Local d'Urbanisme sont applicables.

#### A l'exception :

- de l'aménagement et de l'extension limitée des constructions existantes dans l'ensemble de la zone N
- des constructions et installations liées à l'exploitation des carrières dans les secteurs N2 et N3
- des activités artisanales, culturelles et de formation professionnelle ainsi que leurs annexes (locaux d'accueil, sanitaires, techniques...) liées aux métiers de la pierre (pouvant être un établissement recevant du public) autorisés au secteur N3,

la zone naturelle n'est pas constructible.

## **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs :**

- les constructions nouvelles destinées à :
  - l'habitat
  - l'exploitation agricole,
  - l'hébergement hôtelier,
  - l'industrie,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol cités aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme à savoir :
  - L'aménagement d'un parc d'attractions,
  - Les garages collectifs de caravanes
  - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions, aux installations et équipements publics, à l'exploitation et à la remise en état des carrières
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning.

### **En outre,**

#### **dans la zone N et le secteur N2 sont interdites :**

- les constructions destinées aux commerces
- les constructions nouvelles destinées à la fonction d'entrepôts

#### **dans la zone N sont interdites :**

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions destinées aux bureaux

#### **De plus, dans les zones soumises au risque de feux de forêt sont interdits :**

- la restauration et l'aménagement dans l'existant des cabanons recensés dans le rapport de présentation (cf. pages 27 à 29).

#### **En zone Rouge R du PPRif, sont également interdits :**

- les constructions à usage de logements de fonction
- la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, (article L111-3 du Code de l'urbanisme) quelque soit leur vocation

## **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.**

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :**

#### **Dans la zone N sont admis uniquement :**

- l'aménagement dans les volumes existants et la restauration des constructions existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> pour les besoins de l'occupant, sans changement de destination principale et sans création de logement, sous réserve des dispositions de l'article L.421.5 du Code de l'urbanisme.
- Les extensions (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes de plus de 80 m<sup>2</sup>, limitées à :
  - 30% de la surface des constructions dont la SHON est comprise entre 80 et 150 m<sup>2</sup>.
  - 20% de la surface des constructions dont la SHON est comprise entre 151 et 250 m<sup>2</sup>
  - 15% de la surface des constructions dont la SHON est supérieure à 250 m<sup>2</sup> sans que la SHON maximale (existant + extension) ne dépasse 450 m<sup>2</sup>
- Les piscines et bâtiments liés à leur fonctionnement sous condition de former un ensemble bâti cohérent avec les constructions existantes.
- **hormis dans les zones soumises au risque de feux de forêt**, la restauration et l'aménagement dans l'existant des cabanons recensés dans le rapport de présentation (cf. pages 27 à 29) à condition qu'ils ne fassent l'objet ni d'un changement de destination ni d'une extension.

En outre, sont autorisés uniquement dans les **secteurs N2 et N3**,

- les carrières en activité soumises à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement
- les constructions et installations liées et nécessaires à cette exploitation, ainsi que celles de stockage des matériaux et matériels de transformation, de taille et de commercialisation de la pierre,
- les aménagements nécessaires à la collecte et la gestion des eaux pluviales, à la défense incendie et à la mise en sécurité des lieux.

A condition qu'il s'intègre et ne porte pas atteinte à la protection de l'environnement et des perspectives :

- Le logement destiné à la surveillance ou le gardiennage des installations doit être aménagé en priorité dans les constructions existantes. Une construction nouvelle pourra également être admise (la SHON nouvelle du logement est limitée à 120 m<sup>2</sup>) à condition de former un ensemble regroupé avec les constructions existantes et qu'elle prenne en compte des dispositions du PPRif en vigueur.

Sont autorisés uniquement dans **le secteur N3** :

- Les aménagements, les constructions et les installations pour les activités artisanales, culturelles et de formation professionnelle et leurs annexes (locaux d'accueil, sanitaires, techniques...) liées aux métiers de la pierre (pouvant être un établissement recevant du public) et la mise en valeur du site, à condition qu'ils prennent en compte les dispositions du PPRif et de la réalisation des équipements de DFCI.

Sont uniquement autorisés dans **le secteur N1** :

- Les équipements et installations nécessaires au cimetière.

### **Dans les zones soumises au risque de feux de forêt**

Les dispositions du plan de prévention du risque incendie feu de forêt (PPRIF) s'imposent à toutes les installations et les constructions. Les zones à risques sont représentées à titre d'information par un aplat de couleur sur les documents graphiques du PLU et comprennent :

- la zone rouge R1
- les zones bleues B1, B2 et B3

### **Dans les zones soumises au risque d'inondation du Calavon**

**Peuvent être autorisés :**

**Dans le secteur Ni1,**

- Tout aménagement et extension des constructions existantes à usage d'habitat ou autres à condition qu'il n'y ait pas de création de logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés seront situés à l'étage.

**Dans le secteur Ni2,**

- Tout aménagement et extension des constructions existantes à usage d'habitat ou autres à condition qu'il n'y ait pas de création de logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés seront situés 1 mètre au-dessus du terrain naturel d'origine.

**Dans le secteur Ni4,**

- Tout aménagement et extension des constructions existantes à usage d'habitat ou autres à condition qu'il n'y ait pas de création de logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés seront situés 1 mètre au-dessus du terrain naturel d'origine.

- Tout aménagement et extension de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes devra respecter la condition suivante :
  - Les constructions devront comporter un refuge de dimensions suffisantes auquel les effectifs reçus pourront avoir rapidement accès, situé à 1 m au-dessus du terrain naturel d'origine.
  - Dans tous les cas les établissements recevant du public ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4 ou 5<sup>ème</sup> catégorie au sens de l'article R 123-19 du Code de la construction et de l'habitation.

### **ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

#### Accessibilité

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.
- Chaque tènement de propriété ne pourra être raccordé à une même voie publique que par un accès véhicule.

#### Voies

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. En cas d'impossibilité, il sera fait application de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme selon lequel « un permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés... ».
- Tout nouvel accès sur les routes départementales ne peut être envisagé qu'après accord de l'autorité compétente et la réalisation d'aménagements spécifiques liés à la sécurité routière.

### **ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.**

#### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de s'y raccorder, l'alimentation en eau potable peut être assurée par une ressource privée (source, forage, puits). Celle-ci devra être conforme à 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 (construction à usage d'habitat individuel) ou d'un dossier d'autorisation (dans les autres cas) auprès de l'autorité sanitaire

#### Assainissement : eaux usées

- en l'absence du réseau public d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif permettant l'épuration de l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, les rejets dans le milieu naturel doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- la filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction
- Les rejets des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins) doivent dans la mesure du possible être infiltrés sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

#### Assainissement : eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### Défense contre l'incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau permettant d'assurer 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures et situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre et ce par les voies praticables.

A l'intérieur des zones à risque incendie feux de forêt, ce sont les dispositions du PPRIF en vigueur, figurant en annexe du PLU qui sont applicables.

### **ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

A défaut de raccordement au réseau public d'assainissement collectif, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire (sans adaptation), en matière de desserte en eau potable, collecte et gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 900 (ex RN 100) en application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- 6 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

### **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L=H/2$ , minimum 4 m).

Les constructions doivent être implantées de la façon suivante :

- au moins 50 mètres de la limite des berges, le long du Calavon,
- au moins 20 mètres des berges, le long des autres ruisseaux, valats ou fossés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions limitées réalisées parallèlement au cours d'eau n'augmentant pas la vulnérabilité de la construction.

### **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété.**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions.**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions.**

Définition de la hauteur : la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 8.50 m au faîtage.

### **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Rappel :**

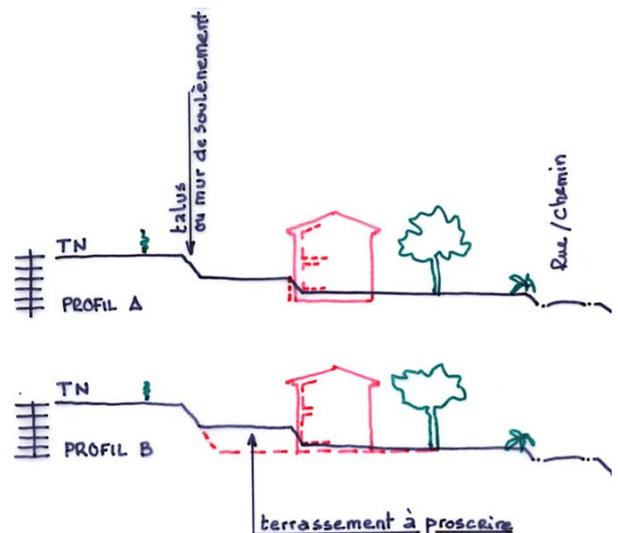
Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

La zone N est inscrite en partie dans le périmètre des monuments historique (servitude d'utilité publique AC1). A ce titre, l'avis de l'architecte des bâtiments de France doit être sollicité conformément à la réglementation en vigueur.

En outre, la commune a le projet d'une ZPPAUP dont les dispositions réglementaires s'imposeront une fois son approbation effective

#### **Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrassements et la construction doivent être réalisés de façon à respecter le niveau des différentes terrasses existantes.



## **Aspect des constructions**

### Matériaux

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits, à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants. Les surfaces pleines devront dominer très nettement. Les façades auront un caractère plus fermé vers le nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à éviter pour bâtir les chaînes d'angles des piédroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. En revanche, la pierre pré taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

### Façades et percements

- Lorsque le revêtement extérieur des murs est en pierres, la mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints doivent être garnis au mortier de chaux et sable naturel, à fleur de pierre.
- L'enduit de maçonnerie sera réalisé avec des mortiers à base de chaux dont la finition sera lisse, talochée ou grattée. Les enduits dits "rustiques" sont proscrits.
- La couleur des enduits devra être de ton pierre ou sable de pays ; les enduits de couleur blanche sont proscrits.
- Les constructions en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.
- l'implantation des volumes respectera les directions générales des bâtiments mitoyens ou des limites du parcellaire sauf contradictions notables.
- les façades seront parallèles aux voies publiques.
- les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.
- les saillies, auvents et appuis de fenêtre ne créeront pas des rythmes horizontaux sur les façades.
- la hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

### Toiture/couverture

- la pente sera comprise entre 25 et 35°.
- lorsque la couverture est réalisée avec des tuiles rondes, de teinte paille ou vieillie, la couleur rouge cru est interdite.
- en égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.
- aucun bois de charpente ne sera visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.
- 

Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public situé au dessus ou en contrebas. En tout état de cause, leur utilisation ne peut être envisagée que sous conditions de valoriser et de faire partie intégrante du projet architectural et de ne pas être incompatible avec les objectifs présentés au premier paragraphe.

### Menuiserie

- les menuiseries (portes et fenêtres) en matière plastique sont proscrites.
- les volets s'ouvriront de préférence à la française.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire, les couleurs vives sont interdites, les couleurs pastels et gris seront privilégiées. Les volets de couleur blanche sont interdits.

### **Clôtures et mur de soutènement**

- les clôtures seront constituées,
  - soit de murs en maçonnerie de moellons de pierre de pays montés à joints secs (l'éventuel mortier de pose ne doit pas être visible); les piliers peuvent être réalisés en maçonnerie de pierre de taille naturelle de pays ou enduits à l'identique des constructions. Les murs composites (maçonnerie de béton ou brique et de parements vus en moellons de pierres de pays montés à joints secs) peuvent être envisagés.
  - soit de végétaux d'essences locales variées, doublés d'un grillage.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

- Les murs de soutènements seront de maçonnerie de moellons de pierre de pays montés à joints secs (l'éventuel mortier posé ne doit pas être visible). Les murs composites (maçonnerie de béton ou brique et de parements vus en moellons de pierres de pays montés à joints secs) peuvent être envisagés.
- Les portes et portails seront de forme simple, lorsqu'ils sont en bois ils seront peints ou lasurés, les couleurs vives sont à proscrire.
- Dans les secteurs Ni1, Ni2, Ni4, la perméabilité des clôtures disposées perpendiculairement au sens du courant devra être d'au moins 80 %

### **Ouvrages annexes**

Les appareillages techniques (paraboles de réception hertzienne, satellites, climatiseurs, coffres de volets roulants...) et évacuations (eaux usées, eaux vannes, conduits de fumée et de ventilation...) ne seront pas en saillie sur les murs des façades.

### **ARTICLE N 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.**

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

### **ARTICLE N 13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.**

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

Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées en considération de leur état sanitaire.

Elle comprend des espaces boisés classés à créer ou à conserver au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé.