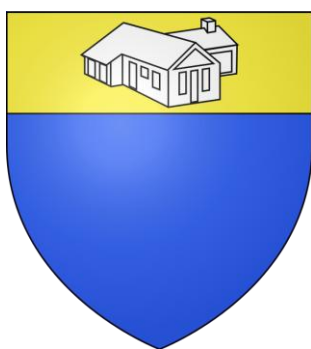


# CASENEUVE

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



|                           |                                                              |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Conçu par                 | COMMUNE                                                      |
| Dressé par                | Habitat et Développement de Vaucluse                         |
| B. WIBAUX                 | Ingénieur aménagement rural<br>Direction animation           |
| JB. PORHEL<br>A. BARBIEUX | Chargé de mission urbanisme<br>Chargé d'opérations urbanisme |



PIECE N° 3

## Plan Local d'Urbanisme *Modification*

*Extrait de règlement*  
*ZONE UB, UC et AU1*



16/09/2015

# ZONE UB

## Caractère de la zone

La zone UB est une zone d'extension urbaine destinée à recevoir de l'habitat, des services et des activités. Elle correspond aux extensions pavillonnaires proches et semi denses du village. Elle comprend :

- La zone UB correspondant aux extensions proches et semi denses du village. Elle comprend :
  - un secteur UB pour la zone d'extension du village, le nouveau centre
  - un secteur UBp au village, secteur d'intérêt paysager avec des prescriptions particulières relatives constructions existantes.
  - un secteur UBh pour l'extension des hameaux.
  - un secteur UBhf3, au hameau du Boisset, extension du hameau soumise au risque d'incendie aléa modéré.

## ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone UB et les secteurs UBp, UBh et UBhf3 :

- les constructions et installations industrielles
- l'aménagement de terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature
- les complexes touristiques.

Dans le secteur UBp uniquement, la création de constructions nouvelles, l'extension et la surélévation des constructions existantes sont interdites.

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

Tous travaux portant sur des éléments de paysage identifiés au plan (pictogramme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Sont autorisés dans la zone UB, les secteurs UBh et UBhf3 (sauf le secteur UBp) :

a) La création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du P.L.U. révisé sous réserve :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables ; sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

b) Les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone.

c) La création et l'aménagement d'équipement public.

d) La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir, également dans le secteur UBp.

d) Les équipements d'intérêt collectif

Sont autorisés dans le secteur UBp :

La restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Toute extension ou surélévation est interdite.

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

#### **1. Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.

#### **2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Eau**

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

## 2. Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

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

## 3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Si le réseau n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en oeuvre afin de limiter le ruissellement. Ces dispositions d'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

## 4. Électricité

Les lignes électriques, téléphoniques et télévision devront être établies sous les corniches et enfouies pour chaque traversée de rue, les compteurs seront intégrés et les emplacements de pénétration électrique et téléphonique seront réalisés les plus près possible de la sortie.

## 5. Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 150 mètres par les voies praticables et ayant un débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant deux heures.

### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les reculs et emprises figurés au plan devront être respectés.

Toutefois lorsqu'un alignement de fait existe déjà en bordure de voie, les constructions devront s'édifier à cet alignement.

A défaut, les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique, et à 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus.

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

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

Les constructions devront s'implanter sur une des deux limites latérales.

Dans les hameaux, secteurs UBh, l'implantation se fera sur une des deux limites latérales et dans l'emprise des bandes d'implantation fixées au plan de zonage pour le hameau du Boisset et des Blaces.

Les annexes pourront être implantées sur les limites séparatives.

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

Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Des adaptations peuvent être accordées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

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

- **Les constructions principales** non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, 7m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage, hauteur mesurée à partir du sol naturel.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **1. Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

La création d'une plate-forme artificielle est interdite.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **2. Orientation**

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Les faîtages doivent être parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

### **3. Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

### **Volumétrie**

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

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

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

### Couvertures

- Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.
- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :
  - génoise,
  - corniche, pierre, plâtre,
  - débord de chevrons.
- En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.
- En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

### Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

- En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. Les fenestrons (un seul vantail) seront carrés ou légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.
- En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### Traitement des façades

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

- Traitement des façades en réhabilitation

Le decroutage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au

nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

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

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

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocrés, ou d'oxydes métalliques sera frotasse et de teinte soutenue, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

- Traitement des façades neuves

- pierre appareillée
- enduit frotasse de teinte soutenue et sourde (sauf exception, cela signifie qu'il faut éviter les couleurs trop claires et trop vives, le blanc, et rester dans le ton des couleurs du paysage minéral)
- béton teinté
- béton peint.

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

Menuiserie

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

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

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

Dans les secteurs indicés « f3 », les ouvertures en façade exposées au Mistral devront être limitées, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois, les portes et les fenêtres sont à réaliser en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu.

Détails architecturaux

- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

- Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.
- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.  
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).  
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30cm.
- Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

#### 4. Clôtures

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret en maçonnerie pleine (d'une hauteur maximum de 0,50 mètre) surmonté d'un grillage, doublé d'une haie végétale, le tout faisant une hauteur maximum de 1,60 mètre.
- d'un grillage doublé d'une haie végétale constituée d'espèces locales.

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

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

#### Aménagements ou accompagnements

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

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

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

Chaque fois que possible, des pavages où des calades seront réalisés en ménageant un escalier au centre des étroites ruelles lorsqu'elles sont en pente prononcée. Aux emplacements qu'il serait malgré tout nécessaire de goudronner, des caniveaux en calade devront rompre la banalité du revêtement.

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

#### 5. Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

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

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

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol seulement pour la production d'énergie nécessaire aux besoins du foyer.

#### 6. Climatiseurs

La pose de climatiseurs en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

#### 7. Antennes paraboliques

Une attention particulière sera à porter à leur intégration.

#### 8. Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article UB 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées ou accolées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 18 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

#### Habitations :

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

#### Bureaux :

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

#### Hôtels et restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour Les hôtels-restaurants)

#### Autres usages :

Une place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Équipements publics

Une place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher et services

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

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

En cas d'impossibilité technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

#### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
  - Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
  - Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.
  - Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
  - Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.
  - Les haies plantées existantes sur la parcelle devront être maintenues.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être respectés. Ils sont soumis aux articles L. 130-1 et L. 130-5 du Code de l'urbanisme.

# ZONE UC

## Caractère de la zone

La zone UC à vocation mixte d'habitat, de services, d'équipements, correspond aux quartiers pavillonnaires d'extension urbaine récente dans lesquels la nature des terrains (topographie, caractéristique des sols, accès...) et leur niveau d'équipement permet la poursuite de l'urbanisation. Elle s'étend dans les quartiers situés en proche périphérie du village. Elle comprend :

- Un secteur UCf3, d'extension pavillonnaire soumise au risque d'incendie modéré.
- Un secteur UCa, dans lequel l'assainissement autonome est obligatoire.
- Un secteur Ucaf3, dans lequel l'assainissement autonome est obligatoire, soumise au risque d'incendie aléa modéré.

## ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone UC et ses secteurs :

- les constructions et installations industrielles,
- les entrepôts dans les secteurs,
- l'aménagement de terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, stands et champs de tir, pistes de sport mécanique,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les complexes touristiques.

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

Tous travaux portant sur des éléments de paysage identifiés au plan (pictogramme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Sont autorisés dans la zone UC et ses secteurs:

a) La création, aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du P.L.U. révisé sous réserve :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables ; sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

b) Les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone.

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

#### **1. Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des Lots.

#### **2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de Lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Eau**

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

#### **2. Assainissement**

Dans les secteurs UC, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement

Dans les secteurs UCa et UCaf3, les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux

usées. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### 3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Des dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle devront être réalisés afin de limiter le ruissellement.

Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

### 4. Électricité

Les lignes électriques et téléphoniques seront enfouies.

### 5. Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 150 mètres par les voies praticables et ayant un débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant deux heures.

## **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les reculs et emprises figurés au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être édifiées à au moins :

- 15 mètres de l'axe des voies publiques départementales.
- 6 mètres de l'axe des voies publiques autres.
- 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus.

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales doivent être édifiées sur limite séparative ou à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives.

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

Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Les constructions principales non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade. Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal. Elles devront former un ensemble cohérent.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Au sein des secteurs UCa et UCaf3, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la surface du terrain.

Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

Cette règle ne s'applique pas :

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

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage, hauteur mesurée à partir du sol naturel.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### *1. Adaptation au terrain*

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

La création d'une plate-forme artificielle est interdite.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### *2. Orientation*

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Les faîtages doivent être parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

### *3. Aspect des constructions*

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

### *Volumétrie*

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

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

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

### *Couvertures*

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

- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :
  - génoise,
  - corniche, pierre, plâtre,
  - débord de chevrons.
- En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.
- En construction neuve, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

### Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

- En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. Les fenestrons (un seul vantail) seront carrés ou légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.
- En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### Traitement des façades

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

- Traitement des façades en réhabilitation

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

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

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

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

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocrés, ou d'oxydes métalliques sera frotasse et de teinte soutenue, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

- Traitement des façades neuves

- pierre appareillée
- enduit frotté de teinte soutenue et sourde (sauf exception, cela signifie qu'il faut éviter les couleurs trop claires et trop vives, le blanc, et rester dans le ton des couleurs du paysage minéral)
- béton teinté
- béton peint.

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

Menuiserie

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier. Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

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

Dans le secteur Ucaf3, les ouvertures en façade exposées au Mistral devront être limitées, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois, les portes et les fenêtres sont à réaliser en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu.

Détails architecturaux

- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtes sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.
- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30cm.
- Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

#### 4. Clôtures

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret en maçonnerie pleine (d'une hauteur maximum de 0,50 mètre) surmonté d'un grillage, et doublé d'une haie vive, le tout faisant une hauteur maximum de 1,60 mètre
- d'un muret de pierres sèches.
- d'un grillage chaque fois doublé d'une haie végétale constituée d'espèces locales.

#### 5. Aménagements ou accompagnements

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

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

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

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

#### 6. Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

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

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

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol seulement pour la production d'énergie nécessaire aux besoins du foyer.

#### 7. Climatiseurs

La pose de climatiseurs en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

#### 8. Antennes paraboliques

Une attention particulière sera à porter à leur intégration.

### 9. Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article UC 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

### **ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

#### Habitations :

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

#### Bureaux :

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

#### Hôtels et restaurants :

- Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour Les hôtels-restaurants)

#### Autres usages :

Une place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Équipements publics et services :

Une place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

En cas d'impossibilité technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte La preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS » ESPACES BOISES CLASSES**

- Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
  - Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
  - Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.
  - Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
  - Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.
  - Les haies plantées existantes sur la parcelle devront être maintenues.
- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être respectés. Ils sont soumis aux articles L. 130-1 et L. 130-5 du Code de l'urbanisme.

# ZONE AU1

## Caractère de la zone

Il s'agit de secteurs à dominante naturelle ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leurs caractéristiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Ces secteurs sont destinés à recevoir de nouveau quartier d'habitat, organisé sous la forme d'opérations d'ensemble respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation. La zone comprend :

- Le secteur AU1a aux Granges, il s'agit d'un potentiel résiduel au pied du village. Il s'agit d'un secteur à mixité sociale où les logements seront soit destinés au marché locatif social, soit destinés à une population de primo accédants.
- Le secteur AU1b, Pierrefeu, Feissones et les Plantades à l'entrée Est du village, à quelques mètres du nouveau centre, destinés à accueillir de nouveaux quartier d'habitat.

Pour rappel, en application de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et avec leurs documents graphiques.

## ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les constructions et installations industrielles,
- l'aménagement de terrains de campings et d'aires de stationnement de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone,
- les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les constructions individuelles isolées, lorsqu'elles ne sont pas prévues à l'orientation d'aménagement,
- les complexes touristiques.

## **ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le secteur AU1a, l'opération d'ensemble (lotissement, groupement d'habitation...) portera sur l'ensemble de la zone, en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation et permettra la création de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale.

Dans le secteur AU1b, l'opération d'ensemble (lotissement, groupement d'habitation...) portera sur une unité foncière ou sur l'ensemble de la zone en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation et sans compromettre l'aménagement global envisagé.

## **ARTICLE AU1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE AU1 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### *1. Eau*

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

### *2. Assainissement*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

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

### *3. Eaux pluviales*

Les eaux pluviales seront recueillies sur place et stockées en vue de leur réutilisation adaptée (arrosage, eaux grises, autres utilisations d'eau non potable...).

Les eaux pluviales doivent être recueillies in situ ; les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge exclusive du demandeur.

Le rejet des eaux de pluie vers un exutoire autorisé (collecteur public, fossé, ...) est limité à 13 litre par seconde par hectare (13l/s/Ha) de terrain aménagé, suivant la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales pourront être recueillies à l'aval des toitures inaccessibles et stockées en vue d'un usage extérieur aux bâtiments tel que l'arrosage des espaces verts, du potager.... Il pourra être également assuré par un réseau de noues et de fossés collecteurs en fond de chaque parcelle, et par un bassin tampon placé en marge de la zone en point bas convergent. Ceci afin de limiter les rejets dans les collecteurs des allées et de favoriser l'absorption naturelle du sol.

Les parcs de stationnement seront alors plantés et leur revêtement poreux, tout comme les cheminements piétons et cyclistes.

#### 4. Électricité

Les lignes électriques et téléphoniques devront être enfouies.

#### 5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 150 mètres et ayant un débit de 60m<sup>3</sup> /h pendant deux heures.

### **ARTICLE AU1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

Cette distance sera portée à au moins 10 mètres de l'axe de la RD35.

### **ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

### **ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions sur une même propriété devront être contiguës ou regroupées.

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

Ces dispositions s'appliquent également aux installations techniques de service public.

### **ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

## **ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 7,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **1. Orientation**

Les constructions seront orientées de façon à ce que les faitages principaux suivent l'orientation des voies.

Pour les constructions qui ne sont pas concernées par cette règle, on cherchera une préférence d'orientation des façades principales au Sud.

### **2. Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

### **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

### **Couvertures**

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

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

### **Traitement des façades**

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

Sont préconisés :

- la pierre appareillée,
- l'enduit frotassé de teinte soutenue et sourde (sauf exception, cela signifie qu'il faut éviter les couleurs trop claires et trop vives, le blanc, et rester dans le ton des couleurs du paysage minéral).

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

### 3. Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage (non rigide) doublé d'une haie vive (espèces locales) le tout faisant 1,70 mètre maximum.

#### **ARTICLE AU1 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être intégré dans le projet d'aménagement, en dehors des voies publiques et privées.

Les besoins à minima à prendre en compte sont de deux places par logement.

Pour les activités, ce sera une place pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activité professionnelle.

#### **ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
  - Le projet devra présenter le projet végétal sur l'ensemble du secteur. Ce projet devra comporter des arbres et des arbustes d'essence locale.
  - Pour l'ensemble des secteurs AU1, les espaces plantés devront représenter au moins 10 % de la surface de l'opération
  - Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
  - Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.
- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être respectés.

# DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

## Commune de Caseneuve

### PLAN LOCAL D'URBANISME

Opposable à compter  
du  
28 AOUT 2011



#### 4. Règlement

|              | Elaboration      | 1 <sup>ère</sup> modification | 2 <sup>ème</sup> modification | Mise à jour     | 3 <sup>ème</sup> modification | Révision du POS en PLU |
|--------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|------------------------|
| Prescrite le | 11 avril 1988    |                               |                               |                 |                               | 28 juin 2001           |
| Arrêtée le   | 19 juillet 1991  |                               |                               |                 |                               | 13 décembre 2010       |
| Approuvée le | 15 novembre 1991 | 3 juin 1994                   | 15 octobre 2002               | 15 octobre 2002 | 19 janvier 2005               | 18 juillet 2011        |

APPROBATION

## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

*Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :*

|             |                                                              |
|-------------|--------------------------------------------------------------|
| TITRE I :   | Dispositions générales                                       |
| TITRE II :  | Dispositions applicables aux zones urbaines                  |
| TITRE III : | Dispositions applicables aux zones à urbaniser               |
| TITRE IV :  | Dispositions applicables aux zones agricoles                 |
| TITRE V :   | Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières |

*Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :*

- Lecture des dispositions générales
- Lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain
- Consultation des documents qui peuvent avoir une influence sur la constructibilité du terrain (planche des servitudes, listes des emplacements réservés notamment).

## **NOMENCLATURE DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES**

1. Occupations et utilisations du sol interdites
2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
4. Conditions de desserte par les réseaux
5. Superficie minimale des terrains
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol
10. Hauteur des constructions
11. Aspect extérieur et aménagement de leurs abords
12. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
13. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
14. Coefficient d'Occupation du Sol

# **SOMMAIRE**

**TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

**TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**ZONE UA  
ZONE UB  
ZONE UC**

**TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**ZONE AU1**

**TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**ZONE A**

**TITRE 5 : LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

**ZONE N**

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-4 et L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

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

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

Le Code de l'Urbanisme et notamment :

- les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 421-4
- les articles L. 123-1 et L. 421-2 relatifs à la Loi Paysage.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du règlement national de l'Urbanisme (articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- les **servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints et dont les effets sont définis à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste des servitudes répertoriées dans un tableau, sur les plans ci-joints,
- le code de la Construction et de l'Habitation,
- les droits des tiers en application du Code Civil,
- la **protection des zones boisées** en application du Code Forestier réglementant les défrichements.

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

**Espace boisé classé** : l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme définit les contraintes résultant de la présence d'un espace boisé classé.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

- La zone **UA** correspondant au centre historique et à son extension possible, du village et des hameaux, les Jonquets, Les Blaces, Colombier, Patiare et le Boisset. Elle comprend :
  - un secteur **UAh**, pour le cœur historique des hameaux,
  - un secteur **UAhf2** pour le cœur historique des hameaux soumis au risque d'incendie aléa fort
  - un secteur **UAhf3** pour le cœur historique des hameaux soumis au risque d'incendie aléa modéré
  - un secteur **UAp**, pour le quartier du village avec des prescriptions particulières relatives à la hauteur des constructions au regard de l'impact sur le paysage
- La zone **UB** correspondant aux extensions proches et semi denses du village. Elle comprend :
  - un secteur **UB** pour la zone d'extension du village, le nouveau centre
  - un secteur **UBp** au village, secteur d'intérêt paysager avec des prescriptions particulières relatives constructions existantes.
  - un secteur **UBh** pour l'extension des hameaux
  - un secteur **UBhf3**, au hameau du Boisset, extension du hameau soumise au risque d'incendie aléa modéré.
- La zone **UC** correspondant aux extensions pavillonnaires du village. Elle comprend :
  - un secteur **UCf3**, d'extension pavillonnaire soumise au risque d'incendie modéré
  - un secteur **UCa**, dans lequel l'assainissement autonome est obligatoire, avec une surface minimum de terrain à respecter de 2 000 m<sup>2</sup>.
  - un secteur **UCaf3**, dans lequel l'assainissement autonome est obligatoire, avec une surface minimum de terrain à respecter de 2000 m<sup>2</sup>, soumise au risque d'incendie modéré.

B) Les zones à urbaniser non ou insuffisamment équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement sont :

- La zone **AU1** est une zone qui contient des secteurs peu ou non bâtis destinés à recevoir une extension urbaine organisée. Quatre secteurs AU1 ont été créés. Il s'agit :
  - du secteur **AU1a** aux Granges, il s'agit d'un potentiel résiduel insérer entre le village et une zone pavillonnaire destiné à accueillir des nouveaux logements
  - du secteur **AU1b**, Pierrefeu, à l'entrée Est du village, à quelques centaines de mètres du nouveau centre, destiné à accueillir des nouveaux logements
  - Du secteur **AU1c**, lieu-dit Feissones, destinée à recevoir un équipement d'intérêt public
  - Du secteur **AU1d** lieu-dit Les Plantades, destiné à accueillir des nouveaux logements.

L'aménagement de ces zones sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes définis dans l'orientation d'aménagement hormis pour la zone AU1c pour lequel un emplacement réservé a été affiché dans le zonage.

C) La **zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est la **zone A**. C'est une zone réservée à l'exercice des activités agricoles qui comprend :

- un secteur **Ai2** qui correspond aux terres agricoles le long du Calavon, soumises au risque inondation fort.
- un secteur **Ap** strictement protégé en raison de sa grande valeur paysagère : il s'agit de zones agricoles ouvertes dégagant de nombreuses perspectives et mettant en valeur des sites naturels ou bâtis.
- un secteur **Ag** qui correspond à la zone agricole soumise au risque de glissement de terrain
- un secteur **Apg** qui correspond aux zones agricoles de protection paysagère soumises au risque de glissement de terrain
- des secteurs **Af1**, **Af2** et **Af3** correspondant aux secteurs agricoles de la commune soumis aux risques incendie (aléa très fort f1, aléa fort f2 et aléa modéré f3)

D) Les dispositions du Titre V du présent règlement s'appliquent aux zones naturelles. La **zone N** est une zone protégée en raison du boisement, de la topographie, du paysage ou de la présence de risques naturels. Elle correspond aux zones naturelles, aux boisements des versants des Monts de Vaucluse ou encore disséminés sur la commune, aux vallons, ravins, cours d'eau pérennes et non pérennes. Elle comprend :

- des secteurs **Nf1** qui correspondent aux zones naturelles soumises aux risques de feux de forêts (très fort).
- des secteurs **Nf2** qui correspondent aux zones naturelles soumises aux risques de feux de forêts (fort).
- des secteurs **Nf3** qui correspondent aux zones naturelles soumises aux risques de feux de forêts (modéré).
- des secteurs **Ni** qui correspondent aux cours d'eau, ravins et axes d'écoulements soumis au risque inondation
- un secteur **Ng** qui correspond à la zone naturelle soumise au risque de glissement de terrain
- Un secteur **Na** pour les activités existantes liées au centre d'aide par le travail au x Ramades (**Na1i2**), aux bâtiments existants accueillant des artisans à Maucourins (**Na2**) et enfin à l'entreprise d'élagage à Saint Jean (**Na3**)
- un secteur **Nc** qui correspond au cimetière situé à l'entrée du village.
- un secteur **Ns** qui correspond à l'emplacement d'une plaine de jeux, aire de manifestation devant la nouvelle mairie.
- un secteur **Np** qui correspond à des secteurs naturels fortement perçus, emblématiques et de grande qualité paysagère, remarquables liés à un site Natura 2000, ou bien à la Charte du PNRL
- un secteur **Npi** qui correspond à des secteurs naturels fortement perçus, emblématiques et de grande qualité paysagère, remarquables liés à un site Natura 2000 et soumis au risque inondation (lit mineur du Calavon)
- un secteur **Npf1** qui correspond à des secteurs naturels fortement perçus, emblématiques et de grande qualité paysagère, remarquables liés à un site Natura 2000, et soumis au risque incendie très fort, et **Npf2** pour les secteurs soumis au risque d'incendie aléa fort.

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

## ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

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

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

## ARTICLE 6 - SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre les conservations ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans les zones d'intérêt historique, les projets de construction sont soumis au Service Régional des Antiquités Historiques (voir Annexe 3).

## ARTICLE 7 - RISQUES NATURELS

La commune de Caseneuve est soumise à des risques naturels connus tels que les feux de forêts, les glissements de terrain, le retrait gonflement des argiles, l'inondation, le risque sismique.

## ARTICLE 8 - RAPPEL DES PROCEDURES

- Le permis de construire

**Constructions nouvelles : article R.421-1.** Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007 : Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**Constructions existantes : article R.421-13** Modifié par Décret n°2007-817 du 11 mai 2007 - art. 3 JORF 12 mai 2007

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux réalisés sur les constructions mentionnées à l'article R. 421-8 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

#### **Permis de construire spéciaux**

- a) permis de construire valant division : article R.431-24
- b) permis de construire à titre précaire : article L.133-1 ; R.433-1
- c) permis de construire portant sur des constructions saisonnières : article L.432-1

- **Le permis d'aménager**

#### ***Travaux, installations et aménagements assujettis à permis d'aménager indépendamment de leur sectorisation : article R.421-19 Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007***

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

#### ***Travaux, installations et aménagements assujettis à permis d'aménager en considération de leur sectorisation : articles R.421-20 Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007***

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- la création d'un espace public.

**Article R\*421-21 Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, la création d'une voie ou les travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

**Article R\*421-22 Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007**

Dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

- La déclaration préalable

**Constructions nouvelles : article R.421-9 Modifié par Décret n° 2009-1414 du 19 novembre 2009 - art. 2**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors œuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors œuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ; les dispositions du présent alinéa ne sont applicables ni aux éoliennes ni aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol ;
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ;
- h) Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser un mètre quatre-vingt ainsi que ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à trois kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur.

**NOTA:**

Décret n° 2009-1414 du 19 novembre 2009 art 9 : Les dispositions du présent article entrent en vigueur le premier jour du mois suivant la date de sa publication au Journal officiel.

Toutefois, elles ne sont pas applicables aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol :

- a) Lorsque ces ouvrages comportent des installations ou constructions ayant fait l'objet d'une décision de non-opposition à déclaration préalable ou d'un permis de construire avant l'entrée en vigueur du présent décret ;
- b) Lorsque ces ouvrages sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme et que les travaux ont été entrepris ou achevés à la date de l'entrée en vigueur du présent décret.

**Article R\*421-10 Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

**Article \*R421-11 Modifié par Décret n° 2009-1414 du 19 novembre 2009 - art. 3**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- a) Les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors œuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur, ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts ;
- b) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

NOTA:

Décret n° 2009-1414 du 19 novembre 2009 art 9 : Les dispositions du présent article entrent en vigueur le premier jour du mois suivant la date de sa publication au Journal officiel.

Toutefois, elles ne sont pas applicables aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol :

- a) Lorsque ces ouvrages comportent des installations ou constructions ayant fait l'objet d'une décision de non-opposition à déclaration préalable ou d'un permis de construire avant l'entrée en vigueur du présent décret ;
- b) Lorsque ces ouvrages sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme et que les travaux ont été entrepris ou achevés à la date de l'entrée en vigueur du présent décret.

**Article R\*421-12 Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

**Travaux sur constructions existantes et changements de destination soumis à déclaration préalable : R.421-17 Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;

- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- f) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- g) Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

### ***Travaux, aménagements et installations relevant du régime déclaratif***

#### ***Article \*R421-23 Modifié par Ordonnance n° 2010-462 du 6 mai 2010 - art. 1***

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

**Article \*R421-24 Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une déclaration préalable.

**Article R\*421-25 Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007**

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, l'installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, les modifications des voies ou espaces publics et les plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux imposés par les réglementations applicables en matière de sécurité, doivent également être précédées d'une déclaration préalable.

• **Constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité**

**Article \*R421-2 Modifié par Décret n° 2009-1414 du 19 novembre 2009 - art. 1**

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors œuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- h) Le mobilier urbain ;
- i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

NOTA:

Décret n° 2009-1414 du 19 novembre 2009 art 9 : Les dispositions du présent article entrent en vigueur le premier jour du mois suivant la date de sa publication au Journal officiel.

Toutefois, elles ne sont pas applicables aux ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol :

- a) Lorsque ces ouvrages comportent des installations ou constructions ayant fait l'objet d'une décision de non-opposition à déclaration préalable ou d'un permis de construire avant l'entrée en vigueur du présent décret ;
- b) Lorsque ces ouvrages sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme et que les travaux ont été entrepris ou achevés à la date de l'entrée en vigueur du présent décret.

**Article \*R421-3 Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007**

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

**Article \*R421-4 Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007**

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

**Article \*R421-5 Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007**

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

Toutefois, cette durée est portée à :

- a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- b) Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

- **Le permis de démolir**

**Article \*R421-3 Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007**

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

- a) Les murs de soutènement ;
- b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

Champ d'application territorial du permis de démolir aux **articles R.421-27 et R.421-28.**

**Article R\*421-27**

**Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

**Article R\*421-28 Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007**

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

**Article R\*421-29 Modifié par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007**

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

## **ARTICLE 9 - ELECTRICITE**

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

## **ARTICLE 10 - POLLUTION LUMINEUSE**

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

- éclairer du haut vers le bas de préférence en privilégiant la zone utile (voir schéma joint en Annexe 4),
- être équipés d'un dispositif permettant de faire converger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol.
- L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20° sous l'horizontale de la lumière.

## **ARTICLE 11 - EAUX DE VIDANGE DES PISCINES**

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n° 94-649 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par les articles D. 1332-1 à D. 1332-15 (normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées) du Code de la Santé Publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant

et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de natation effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu.

Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus. Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contres lavages de filtre, du nettoyage des plages et de la surverse des pédiluves peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers l'égout.

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

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

### Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au centre historique du village et au noyau des hameaux. C'est une zone d'habitat, d'activités et de services dans laquelle le bâti est implanté en ordre continu. Il s'agit du cœur du village et des hameaux, les Jonquets, les Blaces, Colombier, Patiare et le Boisset. Elle comprend :

- un secteur **UAh**, pour le cœur historique des hameaux,
- un secteur **UAhf2** pour le cœur historique des hameaux soumis au risque d'incendie aléa fort
- un secteur **UAhf3** pour le cœur historique des hameaux soumis au risque d'incendie aléa modéré
- un secteur **UAp**, pour le quartier du village avec des prescriptions particulières relatives à la hauteur des constructions au regard de l'impact sur le paysage

### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone UA et les secteurs UAh, UAhf2, UAhf3 et UAp:

- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les constructions et installation industrielles,
- les entrepôts, sauf les hangars et entrepôts à usage agricoles existants dans les hameaux,
- l'aménagement de terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf pour la création de voies d'accès,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques,
- le changement de destination de bâtiment, sauf le bâtiment de caractère repéré par une étoile rouge.

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

Tous travaux portant sur des éléments de paysage identifiés au plan (pictogramme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Sont autorisés dans la zone UA et les secteurs UAh, UAhf2, UAhf3 et UAp:

*a) L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du P.L.U. révisé sous réserve :*

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

***b) Les hangars et entrepôts à usage agricole existants***

***c) Les installations techniques d'intérêt collectif et de service public*** nécessaires à la zone.

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

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

#### **1. Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

#### **2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Eau**

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

#### **2. Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

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

### **3. Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Si le réseau n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

### **4. Electricité**

Les lignes électriques, téléphoniques et télévision devront être établies sous les corniches et enfouies pour chaque traversée de rue, les compteurs seront intégrés et les emplacements de pénétration électrique et téléphonique seront réalisés les plus près possible de la sortie.

### **5. Défense Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 150 mètres par les voies praticables et ayant un débit de 60m<sup>3</sup> /h pendant deux heures.

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

A défaut d'indications figurant au plan, les bâtiments devront être édifiés à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

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

Une implantation différente pourra être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article UA 7, lorsque le projet de construction intéresse :

- un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler,
- une parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue, des ailes en retour joignant l'alignement.

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

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

• A défaut d'indications figurant au plan, les constructions devront être édifiées en bordure des voies, en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant.

- Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (murs, annexe, cellier, garage).
- Les murs maçonnés réalisés à l'alignement de la rue ne doivent pas excéder la moitié du linéaire, sur rue de la propriété.
- Si par application de l'article UA 6 une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15 mètres recule d'autant dans la mesure où les prospects en fonds de parcelle peuvent être respectés.

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

- **des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial**, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel du fonds 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 inférieures 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.

• Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, sont autorisés l'aménagement, la restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Des adaptations peuvent être accordées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

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

- **Les constructions principales** non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade. Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les faîtes des constructions doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA excepté le secteur UAp. Tout dépassement de hauteur est interdit.

Dans le secteur UAp, la hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, sans excéder 4 mètres à l'égout des toitures et 5 mètres au faîtage, mesure prise à partir du sol naturel. Les constructions existantes devront respecter la hauteur originelle existant à la date d'approbation du PLU, aucune surélévation ne sera autorisée.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **1. *Adaptation au terrain***

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

La création d'une plate-forme artificielle est interdite.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

## **2. Orientation**

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Les faîtages doivent être parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

## **3. Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

### ***Volumétrie***

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

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

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

### ***Couvertures***

- **Les couvertures** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.
- **Les débords de toiture** seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :
  - génoise,
  - corniche, pierre, plâtre,
  - débord de chevrons.
- **En réhabilitation, les terrasses en toiture** sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleïadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.
- **En construction neuve**, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

### ***Percements***

Les pleins prédominent sur les vides.

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

Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large.

Les fenestrons (un seul vantail) seront carrés ou légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

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

### ***Traitement des façades***

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

#### ***Traitement des façades en réhabilitation***

Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter),

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

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

Les façades seront de préférence enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques sera frotassé et de teinte soutenue, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

#### ***Traitement des façades neuves***

- pierre appareillée
- enduit frotassé de teinte soutenue et sourde (sauf exception, cela signifie qu'il faut éviter les couleurs trop claires et trop vives, le blanc, et rester dans le ton des couleurs du paysage minéral)
- béton teinté
- béton peint.

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

### ***Menuiserie***

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

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

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

### **Détails architecturaux**

- **Les linteaux**, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de **balcons** sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
- **Les souches de cheminées** devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- **Les solins** en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.
- Les divers **tuyaux** d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- **Les gardes corps** seront en maçonnerie pleine ou en **ferronnerie**, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.  
Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- **Les auvents en tuiles** en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les **tonnelles-treilles métalliques** à l'exclusion des pergolas bois.  
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).  
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.
- **Les vérandas** ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

#### **4. Clôtures**

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sera sur la rue constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (1,50 mètre maximum).

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

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

#### **5. Aménagements ou accompagnements**

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

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

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

Chaque fois que possible, des pavages où des calades seront réalisés en aménageant un escalier au centre des étroites ruelles lorsqu'elles sont en pente prononcée. Aux

emplacements qu'il serait malgré tout nécessaire de goudronner, des caniveaux en calade devront rompre la banalité du revêtement.

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

#### **6. *Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques***

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

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

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol seulement pour la production d'énergie nécessaire aux besoins du foyer.

#### **7. *Climatiseurs***

La pose de climatiseurs en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

#### **8. *Antennes paraboliques***

Une attention particulière sera à porter sur leur intégration.

#### **9. *Installations techniques de service public***

Les installations techniques de service public visées à l'article UA 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 18 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

- |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitations</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette</li><li>▪ Deux places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée)</li></ul> |
| <b>Bureaux</b>     | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une place par 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</li></ul>                                                                                                                                                                             |

|                                 |                                                                                                 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hôtels et restaurants           | ▪ Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants) |
| Autres usages                   | ▪ Une place par 50m <sup>2</sup> de S.H.O.N.                                                    |
| Equipements publics et services | ▪ Une place de stationnement par tranche de 25m <sup>2</sup> de S.H.O.N.                        |

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

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

En cas d'impossibilité technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition,
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### • Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
- Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.
- Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.
- Les haies plantées existantes sur la parcelle devront être maintenues.

- **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être respectés. Ils sont soumis aux articles L.130-1 et L.130-5 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE UB

### Caractère de la zone

La zone UB est une zone d'extension urbaine destinée à recevoir de l'habitat, des services et des activités. Elle correspond aux extensions pavillonnaires proches et semi denses du village. Elle comprend :

- La **zone UB** correspondant aux extensions proches et semi denses du village. Elle comprend :
  - un secteur **UB** pour la zone d'extension du village, le nouveau centre
  - un secteur **UBp** au village, secteur d'intérêt paysager avec des prescriptions particulières relatives constructions existantes.
  - un secteur **UBh** pour l'extension des hameaux
  - un secteur **UBhf3**, au hameau du Boisset, extension du hameau soumise au risque d'incendie aléa modéré.

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone UB et les secteurs UBp, UBh et UBhf3 :

- les constructions et installations industrielles
- l'aménagement de terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature
- les complexes touristiques,

Dans le secteur UBp uniquement, la création de constructions nouvelles, l'extension et la surélévation des constructions existantes sont interdites.

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

Tous travaux portant sur des éléments de paysage identifiés au plan (pictogramme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Sont autorisés dans la zone UB, les secteurs UBh et UBhf3 (sauf le secteur UBp) :

*a) La création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du P.L.U. révisé sous réserve :*

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables ; sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures

- nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

**b) Les installations techniques d'intérêt collectif et de service public** nécessaires à la zone.

**b) La création et l'aménagement d'équipement public**

**c) La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,** également dans le secteur UBp.

**d) Les équipements d'intérêt collectif**

Sont autorisés dans le secteur UBp :

***La restauration l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.*** Toute extension ou surélévation est interdite.

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

### **1. Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.

### **2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

## **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Eau**

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

## **2. Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

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

## **3. Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Si le réseau n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement. Ces dispositions d'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

## **4. Electricité**

Les lignes électriques, téléphoniques et télévision devront être établies sous les corniches et enfouies pour chaque traversée de rue, les compteurs seront intégrés et les emplacements de pénétration électrique et téléphonique seront réalisés les plus près possible de la sortie.

## **5. Défense Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 150 mètres par les voies praticables et ayant un débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant deux heures.

## **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les reculs et emprises figurés au plan devront être respectés.

Toutefois lorsqu'un alignement de fait existe déjà en bordure de voie, les constructions devront s'édifier à cet alignement.

A défaut, les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique, et à 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus,

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

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

Les constructions devront s'implanter sur une des deux limites latérales

Dans les hameaux, secteurs UBh, l'implantation se fera sur une des deux limites latérales et dans l'emprise des bandes d'implantation fixées au plan de zonage pour le hameau du Boisset et des Blaces.

Les annexes pourront être implantées sur les limites séparatives.

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

Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Des adaptations peuvent être accordées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

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

- **Les constructions principales** non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

- **Les annexes** (garages, remises, ateliers...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, 7m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage, hauteur mesurée à partir du sol naturel.

Dans le secteur UBp, les constructions devront respecter la hauteur originelle existant à la date d'approbation du PLU. Aucune surélévation ne sera autorisée.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **1. Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

La création d'une plate-forme artificielle est interdite.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **2. Orientation**

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Les faîtages doivent être parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

### **3. Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

#### ***Volumétrie***

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

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

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

### ***Couvertures***

- **Les couvertures** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.
- **Les débords de toiture** seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :
  - génoise,
  - corniche, pierre, plâtre,
  - débord de chevrons.
- **En réhabilitation, les terrasses en toiture** sont parfois nécessaires pour amener de la lumière.  
Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.
- **En construction neuve**, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

### ***Percements***

Les pleins prédominent sur les vides.

- **En réhabilitation**, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.  
Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large.  
Les fenestrons (un seul vantail) seront carrés ou légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.
- **En construction neuve**, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### ***Traitement des façades***

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

#### ***Traitement des façades en réhabilitation***

Le décroutage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux

naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

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

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

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques sera frotté et de teinte soutenue, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

#### *Traitement des façades neuves*

- pierre appareillée
- enduit frotté de teinte soutenue et sourde (sauf exception, cela signifie qu'il faut éviter les couleurs trop claires et trop vives, le blanc, et rester dans le ton des couleurs du paysage minéral)
- béton teinté
- béton peint.

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

#### *Menuiserie*

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

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

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

Dans les secteurs indicés « f3 », les ouvertures en façade exposées au Mistral devront être limitées, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois, les portes et les fenêtres sont à réaliser en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu

#### *Détails architecturaux*

- **Les linteaux**, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de **balcons** sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
- **Les souches de cheminées** devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- **Les solins** en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.
- Les divers **tuyaux** d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

- **Les gardes corps** seront en maçonnerie pleine ou en **ferronnerie**, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.  
Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- **Les auvents en tuiles** en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les **tonnelles-treilles métalliques** à l'exclusion des pergolas bois.  
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).  
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.
- **Les vérandas** ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

#### **4. Clôtures**

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret en maçonnerie pleine (d'une hauteur maximum de 0,50 mètre) surmonté d'un grillage, doublé d'une haie végétale, le tout faisant une hauteur maximum de 1,60 mètre
- d'un grillage doublé d'une haie végétale constituée d'espèces locales

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

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

#### ***Aménagements ou accompagnements***

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

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

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

Chaque fois que possible, des pavages où des calades seront réalisés en ménageant un escalier au centre des étroites ruelles lorsqu'elles sont en pente prononcée. Aux emplacements qu'il serait malgré tout nécessaire de goudronner, des caniveaux en calade devront rompre la banalité du revêtement.

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

#### **5. *Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques***

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

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

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

pourront être installés sur le sol seulement pour la production d'énergie nécessaire aux besoins du foyer.

## **6. Climatiseurs**

La pose de climatiseurs en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

## **7. Antennes paraboliques**

Une attention particulière sera à porter à leur intégration.

## **8. Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article UB 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées ou accolées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 18 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitations</b>                     | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette</li><li>▪ Deux places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée)</li></ul> |
| <b>Bureaux</b>                         | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une place par 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</li></ul>                                                                                                                                                                             |
| <b>Hôtels et restaurants</b>           | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants)</li></ul>                                                                                                                          |
| <b>Autres usages</b>                   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une place par tranche de 50m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</li></ul>                                                                                                                                                                   |
| <b>Equipements publics et services</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</li></ul>                                                                                                                                                  |

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

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

En cas d'impossibilité technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur pourra :

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

réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,

- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition,
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

#### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

##### **• Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

- Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
- Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.
- Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.
- Les haies plantées existantes sur la parcelle devront être maintenues.

##### **• Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être respectés. Ils sont soumis aux articles L.130-1 et L.130-5 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,3

Le COS ne s'applique pas pour les constructions d'équipement d'intérêt collectif

## ZONE UC

### Caractère de la zone

La zone UC à vocation mixte d'habitat, de services, d'équipements, correspond aux quartiers pavillonnaires d'extension urbaine récente dans lesquels la nature des terrains (topographie, caractéristique des sols, accès...) et leur niveau d'équipement permet la poursuite de l'urbanisation. Elle s'étend dans les quartiers situés en proche périphérie du village. Elle comprend :

- un secteur **UCf3**, d'extension pavillonnaire soumise au risque d'incendie modéré
- un secteur **UCa**, dans lequel l'assainissement autonome est obligatoire, avec une surface minimum de terrain à respecter de 2 000m<sup>2</sup>.
- un secteur **Ucaf3**, dans lequel l'assainissement autonome est obligatoire, avec une surface minimum de terrain à respecter de 2000 m<sup>2</sup>, soumise au risque d'incendie aléa modéré.

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone UC et ses secteurs :

- les constructions et installations industrielles,
- les entrepôts dans les secteurs,
- l'aménagement de terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, stands et champs de tir, pistes de sport mécanique,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les complexes touristiques.

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

Tous travaux portant sur des éléments de paysage identifiés au plan (pictogramme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Sont autorisés dans la zone UC et ses secteurs:

*a) La création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du P.L.U. révisé sous réserve :*

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables ; sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

***b) Les installations techniques d'intérêt collectif et de service public*** nécessaires à la zone.

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

### **1. Accès**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.

### **2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

## **ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Eau**

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

### **2. Assainissement**

Dans les secteurs UC, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement

Dans les secteurs UCa et UCaf3,

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

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

### **3. Eaux pluviales**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Des dispositifs de rétention et d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle devront être réalisés afin de limiter le ruissellement.

Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

### **4. Electricité**

Les lignes électriques et téléphoniques seront enfouies.

### **5. Défense Incendie**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 150 mètres par les voies praticables et ayant un débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant deux heures.

## **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé dans la zone UC.

Dans les secteurs UCa et UCaf3, la superficie minimale des terrains est fixée à 2000 m<sup>2</sup> en raison du dispositif d'assainissement autonome.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les reculs et emprises figurés au plan devront être respectés lorsqu'ils existent.

A défaut, les constructions devront être édifiées à au moins :

- 15 mètres de l'axe des voies publiques départementales
- 6 mètres de l'axe des voies publiques autres
- 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus.

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Les constructions principales** doivent être édifiées sur limite séparative ou à au moins 4 mètres des limites séparatives.

**Les annexes** peuvent être implantées sur les limites séparatives.

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

Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.

#### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

• **Les constructions principales** non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

• **Les annexes** (garages, remises, ateliers...) seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal. Elles devront former un ensemble cohérent.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage, hauteur mesurée à partir du sol naturel.

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions

ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1. Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

La création d'une plate-forme artificielle est interdite.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **2. Orientation**

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Les faîtages doivent être parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

### **3. Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

#### ***Volumétrie***

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

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

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

#### ***Couvertures***

- Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.
- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :
  - génoise,
  - corniche, pierre, plâtre,
  - débord de chevrons.
- En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière.

Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

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

### *Percements*

Les pleins prédominent sur les vides.

- En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. Les fenestrons (un seul vantail) seront carrés ou légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.
- En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### *Traitement des façades*

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

#### *Traitement des façades en réhabilitation*

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

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

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

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

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques sera frotté et de teinte soutenue, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

#### *Traitement des façades neuves*

- pierre appareillée

- enduit frotté de teinte soutenue et sourde (sauf exception, cela signifie qu'il faut éviter les couleurs trop claires et trop vives, le blanc, et rester dans le ton des couleurs du paysage minéral)
- béton teinté
- béton peint.

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

### *Menuiserie*

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

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

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

Dans le secteur Ucaf3, les ouvertures en façade exposées au Mistral devront être limitées, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois, les portes et les fenêtres sont à réaliser en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu

### *Détails architecturaux*

- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.
- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.  
Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.  
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).  
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.
- Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

#### **4. Clôtures**

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret en maçonnerie pleine (d'une hauteur maximum de 0,50 mètre) surmonté d'un grillage, et doublé d'une haie vive, le tout faisant une hauteur maximum de 1,60 mètre
- d'un muret de pierres sèches
- d'un grillage chaque fois doublé d'une haie végétale constituée d'espèces locales

#### **5. Aménagements ou accompagnements**

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

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

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

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

#### **6. Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

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

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

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol seulement pour la production d'énergie nécessaire aux besoins du foyer.

#### **7. Climatiseurs**

La pose de climatiseurs en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

#### **8. Antennes paraboliques**

Une attention particulière sera à porter à leur intégration.

#### **9. Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article UC 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

### **ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le

stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitations</b>                     | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette</li><li>▪ Deux places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée)</li></ul> |
| <b>Bureaux</b>                         | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une place par 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</li></ul>                                                                                                                                                                             |
| <b>Hôtels et restaurants</b>           | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants)</li></ul>                                                                                                                          |
| <b>Autres usages</b>                   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une place par 50m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</li></ul>                                                                                                                                                                              |
| <b>Equipements publics et services</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une place de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de S.H.O.N.</li></ul>                                                                                                                                                  |

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

En cas d'impossibilité technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition,
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

#### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

##### **° Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

- Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
- Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.

- Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.
- Les haies plantées existantes sur la parcelle devront être maintenues.

• Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être respectés. Ils sont soumis aux articles L.130-1 et L.130-5 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est de 0,2

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## ZONE AU1

### Caractère de la zone

Il s'agit de secteurs à dominante naturelle ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leurs caractéristiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Ces secteurs sont destinés à recevoir de nouveau quartier d'habitat de type hameau, organisé sous la forme d'une opération d'ensemble respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement. La zone comprend :

- le secteur **AU1a** aux Granges, il s'agit d'un potentiel résiduel au pied du village. Il s'agit d'un secteur à mixité sociale où les logements seront soit destinés au marché locatif social, soit destinés à une population de primo accédants.
- le secteur **AU1b**, Pierrefeu, à l'entrée Est du village, à quelques mètres du nouveau centre, destiné à accueillir un nouveau quartier d'habitat
- le secteur **AU1c**, lieu-dit Feissones, destiné à accueillir un équipement d'intérêt collectif de type « Maison des Aînés »
- le secteur **AU1d** lieu-dit Les Plantades, destiné à accueillir un nouveau quartier d'habitat

### ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les constructions et installations industrielles
- l'aménagement de terrains de campings et d'aires de stationnement de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone
- les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature
- les constructions individuelles isolées, lorsqu'elles ne sont pas prévues à l'orientation d'aménagement
- les complexes touristiques

### ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans le secteur **AU1a**, l'opération d'ensemble (lotissement, groupement d'habitation...) portera sur l'ensemble de la zone, en cohérence avec l'orientation d'aménagement et permettra la création de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale.
- Dans le secteur **AU1b**, et **AU1d**, l'opération d'ensemble (lotissement, groupement d'habitation...) portera sur une unité foncière ou sur l'ensemble de la zone en cohérence avec l'orientation d'aménagement et sans compromettre l'aménagement global envisagé.

- Dans le secteur **AU1c** sont autorisés les équipements d'intérêt collectif tel que défini dans l'objet de l'emplacement réservé n°1, ainsi que les équipements liés à la zone.
- Les installations techniques de service public nécessaires aux zones AU1.
- Dans le secteur **AU1c**, l'aménagement des constructions existantes

## **ARTICLE AU1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Accès**

Toute opération doit obligatoirement accéder sur les voies publiques par les emplacements prévus dans l'orientation d'aménagement.

Il y aura un respect des accès et des dessertes figurés au schéma de l'orientation d'aménagement. Les cheminements piétons figurés au schéma devront être créés. Les accès et les voies seront calibrés pour permettre le bon fonctionnement de l'opération.

### **2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

## **ARTICLE AU1 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Eau**

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

### **2. Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

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

### **3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront recueillies sur place et stockées en vue de leur réutilisation adaptée (arrosage, eaux grises, autres utilisations d'eau non potable...).

Les eaux pluviales doivent être recueillies in situ ; les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge exclusive du demandeur.

Le rejet des eaux de pluie vers un exutoire autorisé (collecteur public, fossé, ...) est limité à 13 litre par seconde par hectare (13l/s/Ha) de terrain aménagé, suivant la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales pourront être recueillies à l'aval des toitures inaccessibles et stockées en vue d'un usage extérieur aux bâtiments tel que l'arrosage des espaces verts, du potager.... Il pourra être également assuré par un réseau de noues et de fossés collecteurs en fond de chaque parcelle, et par un bassin tampon placé en marge de la zone en point bas convergent. Ceci afin de limiter les rejets dans les collecteurs des allées et de favoriser l'absorption naturelle du sol.

Les parcs de stationnement seront alors plantés et leur revêtement poreux, tout comme les cheminements piétons et cyclistes.

#### **4. *Electricité***

Les lignes électriques et téléphoniques devront être enfouies.

#### **5. *Défense Incendie***

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 150 mètres et ayant un débit de 60m<sup>3</sup> /h pendant deux heures.

### **ARTICLE AU1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les reculs, les limites d'implantation du bâti et les emprises figurés dans l'orientation d'aménagement devront être respectés.

Pour les secteurs **AU1b**, **AU1c** et **AU1d**, les constructions devront s'implanter à au moins 20 mètres de l'axe de la RD 35, route de Saint Martin de Castillon.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux voies internes à l'opération d'aménagement.

La règle d'implantation du bâti devra également être respectée lorsque celle-ci figure dans l'orientation d'aménagement

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

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

### **ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement

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

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

#### **ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il y aura un respect des indications figurant dans l'orientation d'aménagement. Les constructions devront être contigües ou regroupées afin de proposer une organisation de type hameau.

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

Ces dispositions s'appliquent également aux installations techniques de service public.

#### **ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toitures et 7,50 mètres au faitage.

#### **ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Il pourra être refusé s'il ne respecte pas l'orientation d'aménagement définie dans le PADD pour le secteur AU1a, AU1b et AU1c.

##### ***1. Adaptation au terrain***

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

La création d'une plate-forme artificielle est interdite.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

## **2. Orientation**

Les constructions seront orientées de façon à ce que les faitages principaux suivent l'orientation des voies.

Pour les constructions qui ne sont pas concernées par cette règle, on cherchera une préférence d'orientation des façades principales au Sud.

## **3. Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Quartier visant des objectifs de développement durable, les constructions seront amenées à pouvoir exprimer une architecture contemporaine et des équipements techniques visibles (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, éolien, brises soleil...).

### ***Volumétrie***

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

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

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

### ***Couvertures***

- Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.
- Les constructions exprimant une architecture contemporaine pourront laisser apparaître des terrasses en toiture ou des toitures à pentes comprises entre 25 et 30%, celles-ci pouvant être revêtues de matériaux d'aujourd'hui (végétal, métallique, verre...) et intégrer des dispositifs spécifiques de production d'énergies renouvelables ou d'économies d'énergie.
- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.  
D'autres dispositifs de couronnement ou de débords de toitures adaptés à l'architecture d'aujourd'hui seront admis.

### ***Percements***

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par

rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

### *Traitement des façades*

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

Sont préconisés :

- la pierre appareillée,
- l'enduit frotté de teinte soutenue et sourde (sauf exception, cela signifie qu'il faut éviter les couleurs trop claires et trop vives, le blanc, et rester dans le ton des couleurs du paysage minéral).

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

### *Menuiserie*

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

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

### *Détails architecturaux*

#### Pour les architectures s'inspirant des modèles traditionnels :

- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.
- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.  
Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.  
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).

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

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

#### **4. Clôtures**

Les clôtures seront constituées de, soit :

- Un muret de maçonnerie pleine d'une hauteur maximum de 0,70 surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive (espèces locales), le tout faisant 1,70 mètre maximum.
- Un grillage doublé d'une haie vive (espèces locales) le tout faisant 1,70 mètre maximum

#### **5. Aménagements ou accompagnements**

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

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

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

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

#### **6. Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques**

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

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

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol seulement pour la production d'énergie nécessaire aux besoins du foyer.

#### **7. Climatiseurs**

La pose de climatiseurs en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

#### **8. Antennes paraboliques**

De préférence, la mutualisation pour ce type d'équipement sera recherchée. Un système d'antenne collective est recommandé.

Une attention particulière sera à porter sur leur intégration.

#### **9. Installations techniques de service public**

Les installations techniques de service public visées à l'article AU 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

## ARTICLE AU1 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être intégré dans le projet d'aménagement, en dehors des voies publiques et privées.

Dans les secteurs **AU1a**, **AU1b** et **AU1c**, afin d'éviter l'aménagement systématique de stationnements clos et couverts et/ou privatifs non clos, pour chacune des habitations, les besoins en stationnement seront complétés par une aire de stationnement collective comme figurée dans l'orientation d'aménagement.

Les besoins à minima à prendre en compte sont de deux places par logement et d'une place pour visiteur par tranche de 5 logements.

Pour les activités, ce sera une place pour 20m<sup>2</sup> de SHON de locaux d'activité professionnelle.

## ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### ◦ Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

- Dans les secteurs **AU1a**, **AU1b**, **AU1c** et **AU1d**, il conviendra de maintenir et prolonger les aménagements de bords de route existants (talus, mur de pierre sèche, végétation arbustive...) et conserver les écrans végétaux structurants figurant dans l'orientation d'aménagement.
- Le projet devra présenter le projet végétal sur l'ensemble du secteur. Ce projet devra comporter des arbres et des arbustes d'essence locale.
- Le projet devra respecter la proportion d'espaces plantés comme prévus dans l'orientation d'aménagement. Les plantations existantes seront maintenues ou renforcées.
- Pour l'ensemble des secteurs AU1, les espaces plantés devront représenter au moins 10 % de la surface de l'opération
- Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

### ◦ Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être respectés.

## ARTICLE AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur **AU1a** : le COS est de 0,40

Dans le secteur AU1b : le COS est de 0,40

Dans le secteur AU1c : le COS est de 0,40

Dans le secteur AU1d : le COS est de 0,4

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A recouvre les terrains à protéger en raison de leur potentiel agronomique, de la valeur agricole des terres.

Elle est exclusivement réservée à l'exercice des activités agricoles. Elle comprend :

- un secteur **Ai2** qui correspond aux terres agricoles le long du Calavon, soumise au risque inondation fort.
- un secteur **Ap** strictement protégé en raison de sa grande valeur paysagère : il s'agit de zones agricoles ouvertes dégagant de nombreuses perspectives et mettant en valeur des sites naturels ou bâtis.
- un secteur **Ag** qui correspond à la zone agricole soumise au risque de glissement de terrain
- un secteur **Apg** strictement protégé en raison de sa grande valeur paysagère : il s'agit de zones agricoles ouvertes dégagant de nombreuses perspectives et mettant en valeur des sites naturels ou bâtis. Ce secteur est soumis au risque de glissement de terrain
- des secteurs **Af1**, **Af2** et **Af3** correspondant aux secteurs agricoles de la commune soumis aux risques incendie (aléa très fort f1, aléa fort f2 et aléa modéré f3)

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition particulière dans l'article A 2 ci-dessous est interdit.

Est interdite toute nouvelle construction dans les secteurs **Ap**, **Ag**, **Apg** et **Af1**

Est interdite la création de toute nouvelle construction y compris les nouveaux logements dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, **Ai2**.

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

Dans l'ensemble de la zone inondable sont interdits les stationnements en sous sol, les campings, les aires d'accueil des gens du voyage, les bâtiments liés à la gestion de crise, les remblaiements et les exhaussements de sol.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites, notamment :

- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes.
- Les caravanes ou habitations légères de loisirs isolées constituant un habitat permanent ;
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules ;

- Les exhaussements et affouillements du sol non nécessaires à l'exploitation agricole ;
- La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs ;
- L'ouverture et l'extension de carrières
- Les centrales photovoltaïques

Dans les secteurs Ap, Ag, Apg, Af1, Af2 et Ai2, l'implantation de tout nouveau siège d'exploitation est interdite.

Dans les secteurs Af1, Ai2, soumis au risque d'inondation et feu de forêt, le changement de destination est interdit.

Dans les secteurs Ag, Apg, Af2, soumis au risque feu de forêt et glissement de terrain, le changement de destination est autorisé sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Dans les secteurs Ag et Apg, les extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées.

Dans tous les secteurs soumis au risque inondation, les campings les aires d'accueil des gens du voyage, les bâtiments liés à la gestion de crise, les remblaiements et exhaussements de sols, la création ou l'aménagement de sous-sols sont interdits.

Dans la zone concernée par le périmètre de protection rapproché du captage d'eau des Fangas :

- L'ouverture de carrière et d'excavations ou leur remblaiement sans précautions
- tout rejet dans la nappe par puisard et puits perdus
- l'implantation de canalisations ou le dépôt d'hydrocarbures liquides
- les dépôts d'ordures ménagère, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs, de tous produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau
- les dépôts ou déversements de produits chimiques ou organiques polluants, d'eau usées de toutes natures
- l'épandage souterrain ou superficiel des eaux d'origine agroalimentaire, de lisiers ou de boues de stations d'épuration
- la recherche et le captage, par de nouveaux puits ou forages, des eaux souterraines autres que les travaux réalisés pour le renforcement de l'alimentation en eau potable de la collectivité en charge de ces travaux, à condition qu'ils ne mettent pas en cause l'exploitation du forage existant
- les installations classées

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

Tous travaux portant sur des éléments de paysage identifiés au plan (pictogramme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

1- Sont autorisés dans la zone A nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole, le logement ne devra en aucun cas dépasser 160 m<sup>2</sup> de SHON.
- les bâtiments techniques (hangars, remises, ...)
- la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation, nécessaires à l'exploitation agricole, sans dépasser 160 m<sup>2</sup> de SHON.
- la restauration et l'extension des constructions techniques nécessaires à l'exploitation agricole.

En outre dans le secteur Ap, pour les sièges d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU, les constructions et extensions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages.

Sous réserve que leur nécessité pour l'exploitation agricole soit démontrée, les constructions doivent en outre respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments ou en extension de ceux-ci.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan (étoile rouge encadrée), sous réserve qu'il réponde aux conditions définies dans le rapport de présentation et à l'annexe du règlement.

Prescriptions particulières s'appliquant aux secteurs exposés au risque d'inondation :

Dans le secteur Ai2, seuls peuvent être autorisés, sous réserve que les projets ne conduisent pas à augmenter les risques ou à en créer de nouveaux ou à augmenter la vulnérabilité :

- La surélévation ou l'extension limitée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et à conditions de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> et d'être implantée à au moins 0,20m au-dessus de la cote de référence.

Prescriptions particulières s'appliquant aux secteurs exposés au risque feu de forêt :

Dans les secteurs Af1 et Af2, seuls peuvent être autorisés :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sans changement de destination, ni création de nouveau logement, des bâtiments existants d'une SHOB initiale d'au moins 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU révisé (2011), à condition qu'elles n'aient pas pour effet à elles seules ou par répétitions successives de porter la SHON au-delà des seuils définis dans le tableau ci-dessous :

| SHON initiale                           | Extension autorisée                |
|-----------------------------------------|------------------------------------|
| 80 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>  | Jusqu'à 140 m <sup>2</sup> de SHON |
| 121 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup> | +20 m <sup>2</sup> de SHON         |
| A partir de 201 m <sup>2</sup>          | +10% de SHON                       |

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

### 1. Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les valats.

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

## **2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

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

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

Dans les secteurs Af1, Af2, Af3 les prescriptions suivantes sont à respecter :

- chaussée revêtue capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et comprenant des aires de croisement d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres voie incluse et distantes de 300 mètres,
- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon et plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres,
- en cas d'impasse, longueur inférieure à 30 mètres et placette de retournement à l'extrémité 10 x 18 mètres avec adaptation possible selon les schémas agréés par les services d'incendie et de secours,
- accès à la construction par une voie carrossable, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et d'une longueur inférieure à 30 mètres, d'une pente égale au plus à 15 %.

## **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Eau**

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 raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (captage, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique)

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familial) auprès de l'autorité sanitaire.

## **2. Assainissement**

Lors de l'adaptation, la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire ; en l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation d'assainissement autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

Une étude spécifique est nécessaire pour une activité recevant du public comme, par exemple, le camping à la ferme...

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

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

## **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à l'évacuation des eaux pluviales de chaussées. Si l'impossibilité de réaliser les ouvrages nécessaires sur la propriété est démontrée, les rejets dans les fossés seront admis s'il s'agit des eaux provenant du déversoir des ouvrages de rétention et si le fossé a été calibré en fonction des eaux pluviales à rejeter. L'entretien du fossé et les frais nécessités par les opérations de rejet sont à la charge du propriétaire.

## **4. Défense Incendie**

Dans les secteurs **Af1, Af2, et Af3** les voies de desserte des constructions devront être équipées de poteaux incendies tous les 200 à 300 mètres alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit suivi et simultané de 1000 litres/minute chacun. A défaut, il pourra être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre ou une réserve de 120 m<sup>3</sup> pour des ensembles de 5 constructions maximum.

Dans les secteurs non indicés « f », la défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par un hydrant normalisé situé à moins de 400 mètres par les voies praticables ; toutefois, en fonction de l'importance de la construction prévue, cette distance peut être réduite à 200 mètres.

A défaut de DFCI publique, il peut être admis, au même titre et dans les mêmes conditions que les secteurs assortis d'un indice « f », que la protection soit assurée par une réserve d'eau de 30m<sup>3</sup>.

## **5. Electricité**

Les réseaux électriques et téléphoniques seront, de préférence, enfouis ou établis sur poteaux bois et, sauf impossibilités techniques, sur supports communs.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'opération projeté. Cela concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions devront être édifiées à :

- 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions le long de la Route Départementale 900, classée dans le réseau structurant du département.
- 15 mètres de l'axe des voies publiques départementales pour le réseau de désenclavement.
- 6 mètres de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation
- 50 mètres des massifs boisés,
- 10 mètres des bords supérieurs des ravins, talus et vallats.

Dans les secteurs Af1, Af2, et Af3 les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres d'une voie ouverte à la circulation publique.

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

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public visées à l'article A 2 à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

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

Toute construction principale doit être édifiée sur la limite séparative ou à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Les volumes annexes d'une hauteur maximum de 3,5 mètres au faîtage sont possibles sur limite séparative.

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

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

Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.

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

L'implantation des constructions principales devra se faire de manière contiguë sur une même propriété

Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront accolées au volume du bâtiment principal de façon à former un ensemble cohérent.

Les constructions, en particulier les bâtiments à usage d'habitation ou d'accueil à la ferme, devront en priorité être aménagés dans les volumes du siège d'exploitation ou en extension de celui-ci afin de former un ensemble bâti cohérent.

En cas d'impossibilité technique une implantation différente sera autorisée pour les bâtiments techniques de plus gros volumes.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra, mesurée à partir du sol naturel, excéder 8 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au faîtage.

Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments techniques à usage agricole.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Dans les secteurs Af1, Af2, et Af3, les ouvertures en façade exposées au mistral doivent être limitées, les toitures ne doivent pas laisser apparaître de pièces de charpente en bois, les volets sont à réaliser en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu.

- Dans la zone A, excepté les secteurs Ap, Apg, Af1, Af2, Af3 et Ai2

- Constructions neuves à usage d'habitation

##### **1. Adaptation au terrain**

Les choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère et en fonction de la topographie.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

## **2. Orientation**

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Les façades seront parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au Sud.

## **3. Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

### ***Volumétrie***

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

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

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

### ***Couvertures***

- Les couvertures seront de préférence en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.
- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment, par exemple :
  - génoise,
  - corniche, pierre, plâtre,
  - débord de chevrons.

Dans certains cas, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère avoisinants le permettent.

### ***Percements***

Les pleins prédominent sur les vides, les façades nord et les pignons sont peu percés.

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

D'autres types d'ouverture pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

### *Traitement des façades*

Enduit frotté de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires). Le blanc est à proscrire. D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat. Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture.

### *Menuiserie*

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

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

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

Dans les secteurs indicés « f », les ouvertures en façade exposées au Mistral devront être limitées, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois, les portes et les fenêtres sont à réaliser en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu (pas de PVC notamment).

### *Détails architecturaux*

- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtes sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les solins en produits aluminobitumeux apparents seront à éviter.
- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les gardes corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.  
Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les **tonnelles-treilles métalliques** à l'exclusion des pergolas bois.  
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).

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

▪ Bâtiments agricoles neufs

- *Les bâtiments en continuité du bâti existant et à la même échelle de volume que celui-ci*

La couverture doit être en tuiles rondes canal teinte paille et vieillie, les murs seront, de préférence en pierre, ou en maçonnerie enduite de teinte soutenue finition frotassée.

- *Les bâtiments neufs d'une superficie importante*

1. Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2. Ouvertures

Les rapports pleins / vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas seulement le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels.

3. Matériaux

Le choix des matériaux, des couvertures et des façades ainsi que de leurs teintes sera soumis à l'avis du maire afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

◦ Dans la zone A et les secteurs Ag, Ap, et Apg

La restauration ou la réhabilitation des constructions agricoles présentant un intérêt patrimonial et architectural au sens de l'article L.123.3.1. du Code de l'Urbanisme, se fera dans le respect des matériaux déjà mis en œuvre

◦ Pour tous les types de constructions, en zone A et dans le secteur Ag

1. Végétation

Les arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour aider à l'insertion du bâtiment dans le paysage.

2. Clôtures

Seules les clôtures végétales doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés.

Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés.

Le choix et le dimensionnement de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

*Clôtures des terrains non bâtis* : seules les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage) pourront être autorisées.

Dans le secteur Ai2, les clôtures ne doivent pas générer d'obstacles. La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant doit être d'au moins 80%.

### 3. Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront de préférence enterrées ou établies sur poteaux bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun.

Les citernes de combustibles ou autres seront, soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

### 4. Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

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

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

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol uniquement pour la production d'énergie nécessaire aux besoins du foyer.

### 5. Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

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

Les besoins en stationnement devront être assurés sur les propriétés privées.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### • Espaces libres, plantations

- Les plantations existantes seront maintenues. Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains où la pente n'excède pas 15 %.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Dans les secteurs Af1, Af2 et Af3 :

- le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garrigues..., sont obligatoires :
  - o sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux...
  - o sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, conformément à l'Arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> mars 2004
- la plantation de résineux comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les sapins méditerranéens.

• Espaces boisés classés

- Néant

#### ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) des habitations nécessaires à l'exploitation agricole autorisées ne devra pas excéder 160 m<sup>2</sup>. Cette règle s'applique par unité foncière.

Dans le cas d'une restauration des volumes existants de caractère (Art L.123-3-1 du code de l'urbanisme), la SHOB peut être transformée en SHON dès lors que l'objectif de protection et de valorisation des volumes bâtis n'est pas remis en cause.

Dans le cas d'habitation existante en zone Af1, Af2 ou Af3

| SHON initiale                           | Extension autorisée                |
|-----------------------------------------|------------------------------------|
| 80 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>  | Jusqu'à 140 m <sup>2</sup> de SHON |
| 121 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup> | + 20 m <sup>2</sup> de SHON        |
| A partir de 201 m <sup>2</sup>          | + 10% de SHON                      |

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## ZONE N

### *Caractère de la zone*

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit des zones naturelles, faisant l'objet d'une protection particulière au titre de Natura 2000 ou bien identifiées dans la Charte du Parc naturel régional du Luberon. Il s'agit aussi des boisements des versants des Monts de Vaucluse ou dispersés sur la commune. Ce sont tous les ravins, vallons, cours d'eau pérennes et non pérennes, nombreux sur le territoire communal.

Cette zone comprend :

- des secteurs **Nf1** qui correspondent aux zones naturelles soumises aux risques de feux de forêts (très fort).
- des secteurs **Nf2** qui correspondent aux zones naturelles soumises aux risques de feux de forêts (fort).
- des secteurs **Nf3** qui correspondent aux zones naturelles soumises aux risques de feux de forêts (modéré).
- des secteurs **Ni** qui correspondent aux cours d'eau, ravins et axes d'écoulements soumis au risque inondation
- un secteur **Ng** qui correspond à la zone naturelle soumise au risque de glissement de terrain
- Un secteur **Na** pour les activités existantes liées au centre d'aide par le travail aux Ramades (**Na1i2**), aux bâtiments existants accueillant des artisans à Maucourins (**Na2**) et enfin à l'entreprise d'élagage à Saint Jean (**Na3**)
- un secteur **Nc** qui correspond au cimetière situé à l'entrée du village.
- un secteur **Ns** qui correspond à l'emplacement d'une plaine de jeux, aire de manifestation devant la nouvelle mairie.
- un secteur **Np** qui correspond à des secteurs naturels fortement perçus, emblématiques et de grande qualité paysagère, remarquables liés à un site Natura 2000, ou bien à la Charte du PNRL
- un secteur **Npi** qui correspond à des secteurs naturels fortement perçus, emblématiques et de grande qualité paysagère, remarquables liés au site Natura 2000 et soumis au risque inondation (lit mineur du Calavon)
- un secteur **Npf1** qui correspond à des secteurs naturels fortement perçus, emblématiques et de grande qualité paysagère, remarquables liés à un site Natura 2000, et soumis au risque incendie très fort, et **Npf2** pour le secteur soumis au risque fort d'incendie.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes nouvelles constructions et installations excepté celles visées à l'article N2 ci-dessous.

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

Dans l'ensemble de la zone inondable sont interdits les stationnements en sous sol, les campings, les aires d'accueil des gens du voyage, les bâtiments liés à la gestion de crise, les remblaiements et les exhaussements de sol.

Dans la zone concernée par le périmètre de protection rapproché du captage d'eau des Fangas :

- L'ouverture de carrière et d'excavations ou leur remblaiement sans précautions
- tout rejet dans la nappe par puisard et puits perdus
- l'implantation de canalisations ou le dépôt d'hydrocarbures liquides
- les dépôts d'ordures ménagère, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs, de tous produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau
- les dépôts ou déversements de produits chimiques ou organiques polluants, d'eau usées de toutes natures
- l'épandage souterrain ou superficiel des eaux d'origine agroalimentaire, de lisiers ou de boues de stations d'épuration
- la recherche et le captage, par de nouveaux puits ou forages, des eaux souterraines autres que les travaux réalisés pour le renforcement de l'alimentation en eau potable de la collectivité en charge de ces travaux, à condition qu'ils ne mettent pas en cause l'exploitation du forage existant
- les installations classées

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

Tous travaux portant sur des éléments de paysage identifiés au plan (pictogramme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

### **1. Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N**

- Les installations techniques de service public ne doivent y être autorisées que lorsqu'elles constituent une réponse positive à l'intégration de ces installations :
  - o soit elles améliorent l'intégration paysagère d'installations déjà existantes
  - o soit elles confortent un état de fait, sans impact paysager supplémentaire
- l'extension limitée des constructions existantes

### **2. Sont autorisés dans les secteurs Ni et Npi**

- *Les travaux d'infrastructure publique* et les travaux annexes qui leur sont liés
- *Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau* et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (eau, électricité, gaz, téléphone), et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au dessus du terrain naturel.

### **3. Sont autorisés dans les secteurs Nf1, Nf2 et Nf3**

Dans les secteurs Nf1, Nf2 et Nf3, Npf1 et Npf2, seuls peuvent être autorisés :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sans changement de destination, ni création de nouveau logement, des bâtiments existants d'une SHOB initiale d'au moins 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU révisé( 2011), à condition qu'elles n'aient pas pour effet à elles seules ou par répétitions successives de

porter la SHON au-delà des seuils définis dans le tableau ci-dessous :

| SHON initiale                           | Extension autorisée                |
|-----------------------------------------|------------------------------------|
| 80 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>  | Jusqu'à 140 m <sup>2</sup> de SHON |
| 121 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup> | +20 m <sup>2</sup> de SHON         |
| A partir de 201 m <sup>2</sup>          | +10% de SHON                       |

- **Les annexes** et notamment les piscines et leur abri technique d'une SHOB maximale de 4m<sup>2</sup>, sous réserve qu'elles soient situées à moins de 10 mètres de l'habitation et soient accessibles aux véhicules de secours.

Ne peuvent être qualifiés de bâtiments existants que les bâtiments clos et couverts. La création de logements supplémentaires et les changements de destination sont interdits.

#### 4. Sont autorisés dans les secteurs Na

Dans les secteurs **Na2**, **Na3**, concernant des bâtiments existants sièges d'activités ou d'entreprises existants et identifiés dans le POS. Le changement de destination, l'aménagement des bâtiments dans les volumes existants sont autorisés.

Dans le secteur **Na1i2** soumis au risque d'inondation, le changement de destination et l'aménagement des bâtiments dans les volumes existants seront admis sous réserve :

- qu'ils n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil,
- qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque (aires refuges...).

Dans le secteur **Na3** seulement, sont aussi permises les extensions mesurées dans la limite de 30 % des volumes existants.

#### 5. Sont autorisés dans le secteur Nc

Le cimetière et les constructions indispensables à son fonctionnement.

#### 6. Sont autorisées dans le secteur Ns

Les aménagements nécessaires aux installations de jeux pour enfants, stationnements, aménagements paysagers.

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

#### 1. Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les vallats.

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

## **2. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères.

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

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

Dans les secteurs assortis de l'indice « f », les prescriptions suivantes sont à respecter :

- chaussée revêtue capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et comprenant des aires de croisement d'une largeur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse et distantes de 300 mètres.
- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon et plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres, en cas d'impasse, longueur inférieure à 30 mètres et placette de retournement à l'extrémité 10x18 mètres avec adaptation possible selon les schémas agréés par les services d'incendie et de secours,
- accès à la construction par une voie carrossable, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et d'une longueur inférieure à 30 mètres, d'une pente égale au plus à 15%.

## **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE**

### **1. Eau**

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 raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (captage, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique)

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familial) auprès de l'autorité sanitaire.

### **2. Assainissement**

Lors de l'adaptation, la réfection ou l'extension d'un bâtiment existant le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire ; en l'absence de réseau public d'assainissement, la mise en conformité de l'installation d'assainissement autonome est obligatoire.

Les caractéristiques de l'assainissement autonome adapté au projet, à la nature du terrain et aux contraintes réglementaires devront s'appuyer sur une étude de sol et d'assainissement à la parcelle produite par le pétitionnaire.

Dans les terrains dominants, le dispositif d'infiltration dans le sol des eaux usées après traitements devra être implanté à 10 mètres minimum des fonds voisins dominés.

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

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

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à l'évacuation des eaux pluviales de chaussées. Si l'impossibilité de réaliser les ouvrages nécessaires sur la propriété est démontrée, les rejets dans les fossés seront admis s'il s'agit des eaux provenant du déversoir des ouvrages de rétention et si le fossé a été calibré en fonction des eaux pluviales à rejeter. L'entretien du fossé et les frais nécessités par les opérations de rejet sont à la charge du propriétaire.

### **4. Défense Incendie**

Dans les secteurs indicés « f », les voies de desserte des constructions devront être équipées de poteaux incendies tous les 200 à 300 mètres alimentés par des canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit suivi et simultané de 1000 litres/minute chacun. A défaut, il pourra être admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> située au moins de 50 mètres du bâtiment à défendre ou une réserve de 120 m<sup>3</sup> pour des ensembles de 5 constructions maximums.

Dans les secteurs non indicés « f », la défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par un hydrant normalisé situé à moins de 400 mètres par les voies praticables ; toutefois, en fonction de l'importance de la construction prévue, cette distance peut être réduite à 200 mètres.

A défaut de DFCI publique, il peut être admis, au même titre et dans les mêmes conditions que les secteurs indicés « f », que la protection soit assurée par une réserve d'eau de 30m<sup>3</sup>.

### **5. Electricité**

Les réseaux électriques et téléphoniques seront, de préférence, enfouis ou alors établis sur poteaux bois et, sauf impossibilités techniques, sur supports communs.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE**

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'opération projeté. Cela concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions devront être édifiées à :

- 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions le long de la Route Départementale 900, classée dans le réseau structurant du département.
- 15 mètres de l'axe des voies publiques départementales pour le réseau de désenclavement.
- 6 mètres de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- 50 mètres des massifs boisés.
- 10 mètres des bords supérieurs des ravins, talus et vallats.

Dans les secteurs indicés « f », les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres d'une voie ouverte à la circulation publique.

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

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

Lorsque la construction principale ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Les volumes annexes d'une hauteur maximum de 3,5 mètres au faitage sont possibles sur limite séparative.

Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50m.

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

L'implantation des différentes constructions devra se faire de manière contiguë ou à au moins 4 mètres les unes des autres.

Les annexes (garages, remises, ateliers...) seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal ou situées à moins de 10 mètres de l'habitation. Des dérogations seront possibles pour des raisons avérées liées à la topographie, mais les bâtiments devront somme toute former un ensemble cohérent.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs Ni, toute augmentation de l'emprise au sol est interdite.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra, mesurée à partir du sol existant, excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 8,5 mètres au faîtage.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Dans les secteurs assortis de l'indice « f », les ouvertures en façade exposée au mistral devront être limitées, les toitures ne doivent pas laisser apparaître de pièces de charpente en bois, les volets sont à réaliser en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu.

- Constructions existantes : extensions, réhabilitation, restauration

### 1. Adaptation au terrain

Les choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère et en fonction de la topographie.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### 2. Orientation

Les constructions seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Dans un quartier construit à flanc de coteau les faîtages sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

### 3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

### *Volumétrie*

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

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

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

### ***Couvertures***

- **Les couvertures** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.
- **Les débords de toiture** seront choisis en fonction du type de bâtiment, par exemple :
  - × génoise,
  - × corniche, pierre, plâtre,
  - × débord de chevrons.

Dans certains cas, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère avoisinants le permettent.

### ***Percements***

Les pleins prédominent sur les vides, les façades nord et les pignons sont peu percés.

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

### ***Traitement des façades***

Pierre appareillée. Béton teinté. Béton peint. Enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires). Le blanc est à proscrire.

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

Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture.

### ***Menuiserie***

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

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

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

Dans les secteurs indicés « f », les ouvertures en façade exposées au Mistral devront être limitées, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois, les portes et les fenêtres sont à réaliser en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu (pas de PVC notamment).

### **Détails architecturaux**

- Les linteaux, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les solins en produits aluminobitumeux apparents seront à éviter.
- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.  
Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.  
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur).  
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

## **4. Clôtures**

Les clôtures seront végétales doublées de grillage sans muret de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires peuvent être envisagés.

### **Clôtures de terrains non bâtis**

Seules les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage 3 fils) pourront être autorisées.

Dans le secteur Ni, les clôtures ne doivent pas générer d'obstacle. La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%.

## **5. Aménagements ou accompagnements**

Les citernes de combustibles ou autres seront, soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

## **6. Panneaux solaires et panneaux photovoltaïques**

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

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

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol seulement pour la production d'énergie nécessaire aux besoins du foyer.

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

Les besoins en stationnement devront être assurés sur les propriétés privées.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **• Espaces libres, plantations**

- Les plantations existantes seront maintenues. Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains où la pente n'excède pas 15 %.
- Tout déboisement sera strictement limité aux espaces nécessaires pour les extensions autorisées.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.
- Les haies plantées existantes sur la parcelle devront être maintenues.

**Dans les secteurs soumis au risque feux de forêts Nf1, Nf2, Nf3, Npf1 et Npf2 :**

- le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé des terrains situés à l'intérieur et jusqu'à 200 mètres des bois, forêts, garrigues..., sont obligatoires :
  - o sur une profondeur de 50 mètres aux abords des constructions, chantiers, travaux...
  - o sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées y donnant accès, conformément à l'Arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> mars 2004
- la plantation de résineux et de chênes verts comme accompagnement paysager des constructions est interdite. Elle est par ailleurs autorisée lorsque la gestion des espaces boisés peut nécessiter le reboisement de quelques secteurs localisés en résineux, comme par exemple le cèdre ou les sapins méditerranéens.

### **• Espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés figurant au plan devront être respectés. Ils sont soumis aux articles L. 130-1 et L. 130-5 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) des constructions ne devra pas dépasser 250 m<sup>2</sup>

Dans le cas d'habitation existante en zone Nf1, Nf2 ou Nf3 et Npf1 et Npf2

| SHON initiale                           | Extension autorisée                |
|-----------------------------------------|------------------------------------|
| 80 m <sup>2</sup> à 120 m <sup>2</sup>  | Jusqu'à 140 m <sup>2</sup> de SHON |
| 121 m <sup>2</sup> à 200 m <sup>2</sup> | + 20 m <sup>2</sup> de SHON        |
| A partir de 201 m <sup>2</sup>          | + 10% de SHON                      |

Dans les secteurs **Na1, Na2 et Na3**, la transformation de la SHOB en SHON est autorisée sans toutefois dépasser 250 m<sup>2</sup> de SHON. Dans le cas où ces limites sont dépassées la SHON pourra être augmentée de 10 %

## **ANNEXES**

## **ANNEXE 1**

### **Règles générales de l'urbanisme restant applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme**

Les articles dits d'ordre public doivent être mis en cohérence avec l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme tel que modifié par le Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007.

**ARTICLE R.111-1 Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007 Modifié par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007 :** Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

**ARTICLE R. 111-2- Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**ARTICLE R. 111-4 Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**ARTICLE R. 111-15 Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**ARTICLE R. 111-21 Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## **ANNEXE 2**

### **RISQUE SISMIQUE**

## LE RISQUE SISMIQUE

### a - les zones de sismicité

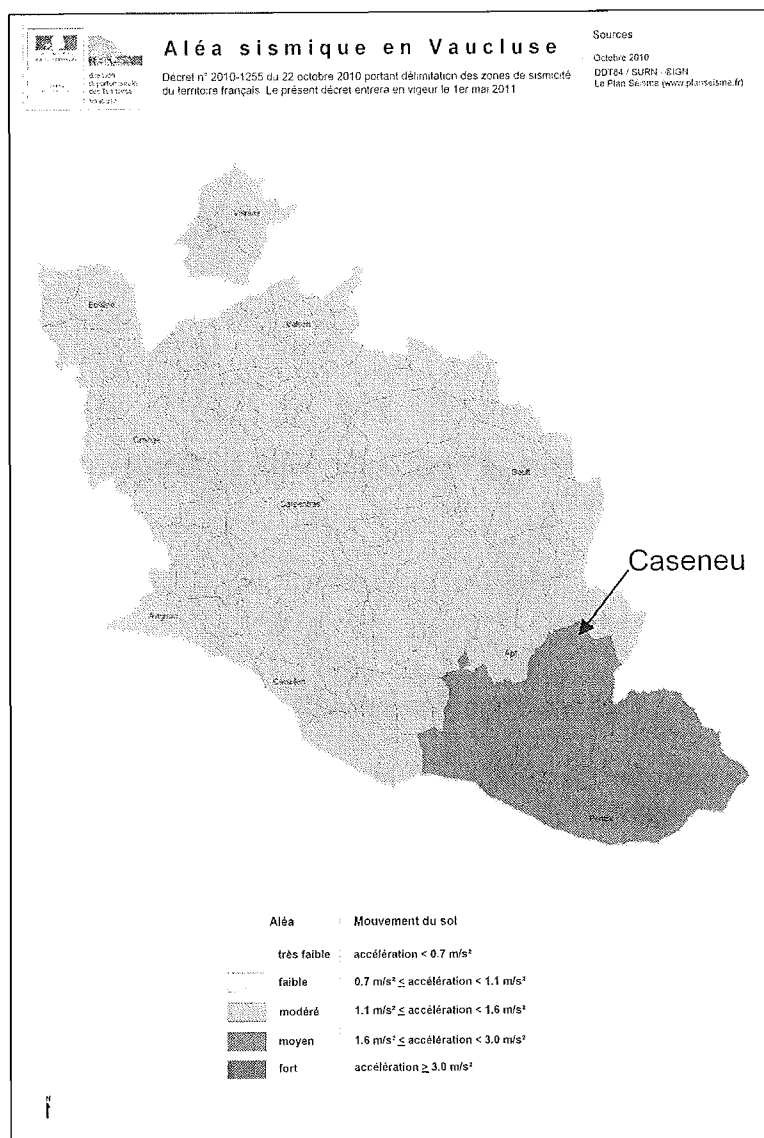
Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique détermine 5 types de zone de sismicité

Le Code de l'environnement dans son article R 563-4 intègre ces nouveaux éléments :

« Art. R. 563-4. - I. — Pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite "à risque normal", le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante :

- 1° Zone de sismicité 1 (très faible) ;
- 2° Zone de sismicité 2 (faible) ;
- 3° Zone de sismicité 3 (modérée) ;
- 4° Zone de sismicité 4 (moyenne) ;
- 5° Zone de sismicité 5 (forte) »

La répartition des communes entre ces zones a été effectuée par décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010. Cette répartition établit la commune de Caseneuve dans la zone de sismicité moyenne



### *b - les événements historiques connus et les enseignements à en tirer*

En 757 ans entre 1227 et 1986, on dénombre dans le département 52 secousses sismiques dont trois très graves en 1227, 1763 et 1909.

Les communes historiquement touchées sont les suivantes :

- 1227 Avignon
- 1397 Avignon
- 1509 Luberon
- 1566 Avignon
- 1596 Le Thor, Fontaine de Vaucluse
- 1644 Avignon, Ouest du Vaucluse
- 1681 Cavaillon
- 1689 Pernes
- 1708 Pertuis, Pays d'Aygues
- 1709 Bédarrides, Beaumont de Pertuis
- 1726 Série de secousses dans le Sud Vaucluse
- 1731 Cavaillon
- 1734 Série de secousses dans le Sud Vaucluse
- 1738 Carpentras
- 1756 Pays d'Aygues
- 1763 Avignon, Cavaillon Tarascon, Robion, Oppède, Bonnieux
- 1769 Bédarrides, Avignon, Roquemaure
- 1777 Région de Valréas
- 1792 Aurel
- 1803 Cavaillon
- 1808 Cavaillon
- 1812 Beaumont de Pertuis
- 1832 Beaumont de Pertuis
- 1840 Caderousse
- 1858 Beaumont de Pertuis, Mirabeau
- 1859 Beaumont de Pertuis, Mirabeau
- 1863 Lagnes
- 1870 Avignon
- 1872 Tricastin
- 1873 Avignon, Mondragon
- 1887 3 séismes : St Saturnin d'Apt, Apt, Villars, Gordes, Sault, Isle sur Sorgues, Cavaillon.

### XX<sup>ème</sup> siècle

- 1903 Comtat Venaissin
- 1905 Nord Vaucluse : Buisson, Visan, Vaison, Villedieu, Puymeras
- 1907 Barbentane
- 1909 Cucuron, Bastide des Jourdans, Puyvert, Ansouis, Pertuis, Vaugines, Mirabeau, Cadenet, Grambois, Apt, Gargas, Bédarrides
- 1910 Pays d'Aygues
- 1911 Sud Drome
- 1913 Est Vaucluse
- 1914 Canton de Villeneuve les Avignon
- 1923 Comtat Venaissin
- 1924 Sud Ouest Orange

- 1927 Malaucène, Crillon le Brave, Montoux, Beaumes de Venise
- 1931 Cavaillon
- 1935 Cavaillon
- 1946 3 séismes Sud Ouest d'Orange, Vaux, Beaumont du Ventoux, Montfrin, Vallabrègue
- 1960 Beaumont de Pertuis
- 1961 Beaumont de Pertuis
- 1967 Beaumont de Pertuis, Pays d'Aygues
- 1971 Roquemaure
- 1972 Comtat Venaissin, Avignon, Carpentras, Sorgues, Beaumes de Venise, Le Pontet
- 1974 Avignon, Pertuis
- 1982 Entraigues, Sorgues
- 1984 Avignon, Carpentras, Pertuis
- 1985 Pujaut, Domazan, Rochefort du Gard, Comtat Venaissin.

L'étude de l'histoire nous apprend que les périodes de retour sont imprévisibles. Par ailleurs, même en cas de risque faible ou très faible, des bâtiments peuvent être complètement démolis lors d'une secousse sismique, c'est pourquoi des précautions de construction doivent être prises.

### *c - les règles constructives parasismiques*

Les règles de construction applicables dans les régions sujettes aux secousses sismiques ont principal objet la sauvegarde des vies humaines. Elles tendent accessoirement à limiter les dommages subis par les constructions.

Sont concernés non seulement les immeubles de grande hauteur (IGH) et les établissements recevant du public (ERP) mais aussi les bâtiments d'habitation individuelle et collective.

Désormais, les constructeurs, les particuliers, les architectes, les entrepreneurs et les artisans doivent tenir compte de ces règles dans la conception et la construction de tous les nouveaux bâtiments. Le respect des règles de construction parasismique est de leur responsabilité.

### *d - la prise en compte du risque sismique par le Plan Local d'urbanisme*

Les zones de sismicité, l'historique et la référence aux règles constructives parasismiques seront intégrés dans le rapport de présentation du *Plan Local d'urbanisme*.

## ANNEXE

Extrait des recommandations mentionnées dans la plaquette éditée par la Direction Régionale de l'Environnement Provence Alpes Côte d'Azur (PACA) :

- ✓ les fondations doivent être ancrées dans le sol, reliées par un chaînage complet et liaisonnées à la superstructure
- ✓ les murs doivent être chaînés horizontalement au niveau de chaque plancher et en partie haute
- ✓ les ouvertures doivent être encadrées par un chaînage vertical
- ✓ les murs doivent comporter des chaînages verticaux à tous les angles rentrants ou saillants et aux jonctions de murs
- ✓ les planchers doivent être rigides et indéformables
- ✓ les escaliers doivent former un ensemble rigide lié à l'ossature
- ✓ la charpente doit être doublement contreventée
- ✓ les tuiles doivent être attachées
- ✓ un soin particulier doit être accordé au niveau des raccordements des réseaux intérieurs et extérieurs.

## **ANNEXE 3**

### **SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

## ARCHEOLOGIE

### 1 - Zones sensibles

Avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et des affouillements dans les zones sensibles dont la liste et les emplacements sont fournis en annexe, prévenir la direction des Antiquités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, et le service d'archéologie du Conseil Général, afin de leur permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

### 2 - Découvertes fortuites

Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés ; des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, prévenir immédiatement la direction des Antiquités de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Je vous demanderai d'annexer au plan local d'urbanisme le plan de situation des zones sensibles.

Je souhaiterais également que la mention suivante figure dans les dispositions générales du plan local d'urbanisme :

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la sous direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux, etc.), il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la direction des Antiquités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur dès que des esquisses des plans de construction sont arrêtées.

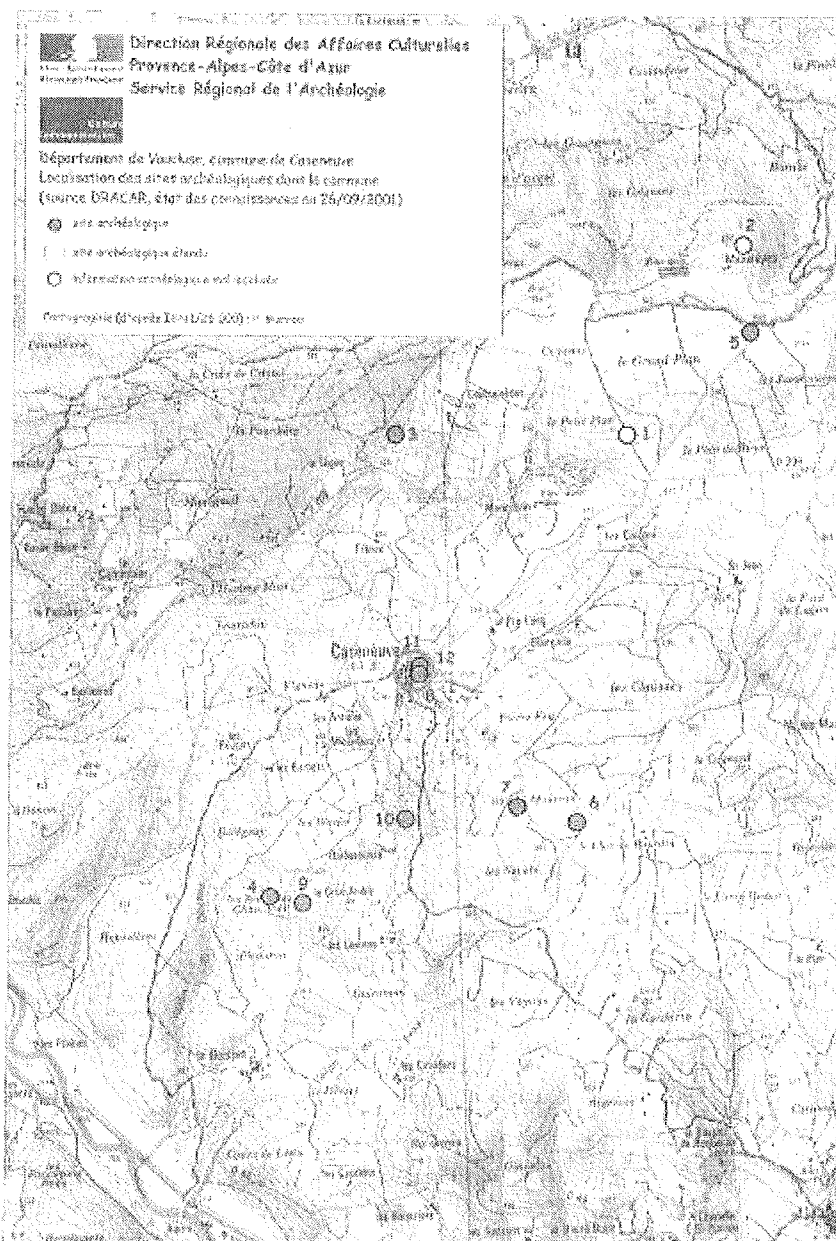
Cette procédure permet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

### 3 - Nouvelles dispositions prévues en 2002

Une nouvelle procédure, indépendante et complémentaire du PLU ou de la carte communale, visant à une meilleure protection du patrimoine archéologique sera prochainement mise en place dans le cadre de la loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application du 16 janvier 2002.

Pour les demandes d'autorisation, certificat et déclarations d'urbanisme, le préfet définira par arrêté les lieux d'application de cette disposition : il s'agira conjointement de zones bien délimitées en fonction de sites repérés ou éventuels, et de seuils (surface hors œuvre nette par exemple) sélectionnant les opérations plus importantes. Ces zones et ces seuils seront déterminés d'après les éléments de localisation du patrimoine archéologique connus ou supposés par les services de l'Etat en fonction des informations scientifiques en leur possession.

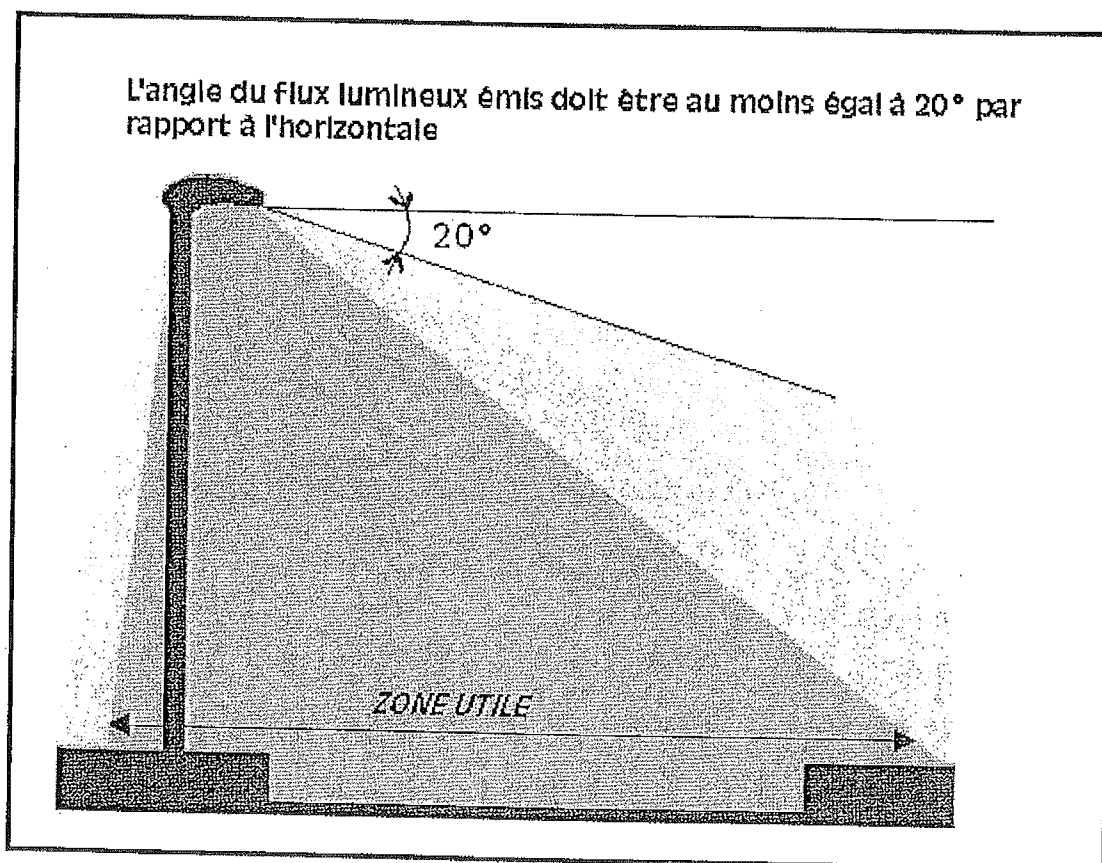
| n° | nom de site          | interprétation    | chronologie        |
|----|----------------------|-------------------|--------------------|
| 1  | Le Plan              | Objet isolé       | Age du Bronze      |
| 2  | Massieyes            | Oppidum ? Habitat | Age du Fer         |
| 3  | Pourras              | Sépultures        | VI / VII ème ap JC |
| 4  | Les Aumades          | Villa             | Haut-Empire        |
| 5  | Le Grand Plan        | Villa             | Haut-Empire        |
| 6  | Mourras              | Villa             | Haut-Empire        |
| 7  | Pierre Feu           | Habitat ?         | Chasséen           |
| 8  | Eglise               | Eglise            | Moyen-âge          |
| 9  | Prieuré des Aumades  | Prieuré           | Moyen-âge          |
| 10 | Chapelle Saint Mayme | Chapelle          | Moyen-âge          |
| 11 | Village              | Village           | Médiéval Moderne   |
| 12 | Château              | Château           | Moyen-âge          |



## **ANNEXE 4**

### **ECLAIRAGE EXTERIEUR SCHEMA**

Schéma explicatif :



## **ANNEXE 5**

### **SHOB et SHON**

## Calcul des surfaces de plancher hors œuvre brute et nette d'une construction.

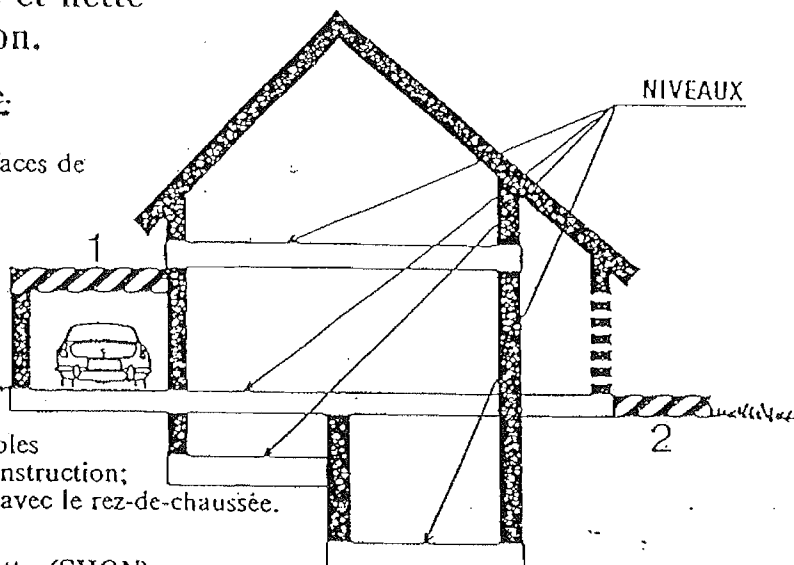
### Surface hors œuvre brute. (SHOB).

C'est l'addition des surfaces de chaque niveau, y compris :

- les combles et les sous-sols aménageables ou non;
- l'épaisseur des murs et des cloisons.

Non compris :

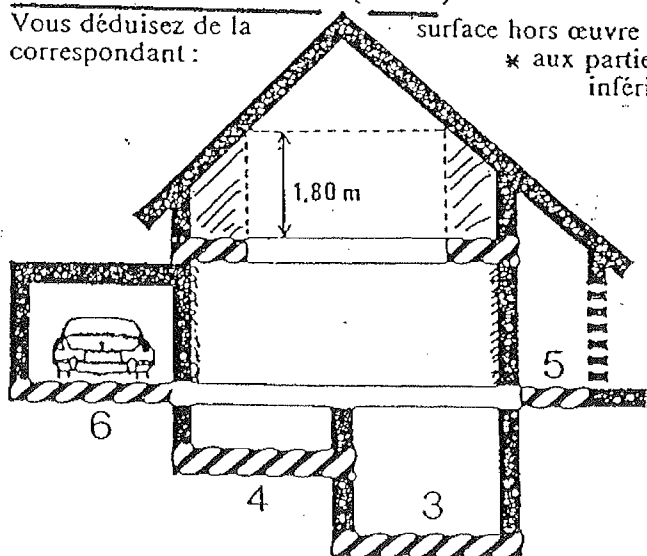
- 1 les terrasses inaccessibles formant toiture de la construction;
- 2 les terrasses à niveau avec le rez-de-chaussée.



### Surface hors œuvre nette. (SHON)

Vous déduisez de la correspondant :

surface hors œuvre les surfaces de planchers, \* aux parties de combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m;



\* aux sous-sols

- \* aux balcons, loggias, et surfaces non closes, en rez-de-chaussée;
- \* aux parties de bâtiment affectées au garage des véhicules.

- \* aux locaux affectés aux récoltes, animaux, matériel agricole et serre de production;
- \* dans le cadre de la réfection d'un immeuble, 5 m<sup>2</sup> par logement pour l'hygiène, et la fermeture des surfaces non closes en rez-de-chaussée, des balcons, des loggias.

## **ANNEXE 6**

### **Inventaire des bâtiments remarquables**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| - N°1 Le gros André        | - N°6 La Milane   |
| - N°2 Barbeiras            | - N°7 Le Vignal   |
| - N°3 La Grange au Village | - N°8 Bourian     |
| - N°4 Les Antonis          | - N°9 La Lègue    |
| - N°5 Les Plaines          | - N°10 Les Rouges |

## BATI N°1

### LE GROS ANDRÉ

Parcelles: AO 451, 452

- Zone du PLU : A
- Aspect du bâti : pierres
  - Typologie : ancienne ferme /hameau
  - Epoque : 17/18/19° siècle
  - Matériaux façade : pierres



Etage 0

Emprise au sol :

Description : bâtiments agricoles vétustes situés à l'arrière de l'habitation déjà restaurée.

Intérêt : hameau traditionnel avec vue sur la vallée

Prescriptions particulières : changement de destination dans les volumes uniquement

Evolution possible : habitation.

## BATI N°2

### BARBEIRAS

- Parcelle : AC 332
- Zone du PLU : zone A
- Aspect du bâti : pierres et chaux
  - Typologie : ancienne ferme
  - Epoque : 18/19<sup>e</sup> siècle
  - Matériaux façade : pierres + torchis



#### Etage 1

Emprise au sol : 201 m<sup>2</sup>

Description : ferme ancienne

Intérêt : témoignage du 19<sup>e</sup> siècle dans un endroit singulier

Prescriptions particulières : changement de destination dans les volumes uniquement

Evolution possible : habitations, restauration de la grange attenante. Possibilité d'une piscine.

### BATI N°3

#### LA GRANGE au VILLAGE

- Parcelles : AN 29
- Zone du PLU : zone A
- Aspect du bâti : en pierres vieille grange
  - Typologie : grange
  - Epoque : 19<sup>e</sup> siècle
  - Matériaux façade : pierres



#### Etage 1

Emprise au sol : 81 m2.

Description : grange en pierres à flanc de colline

Intérêt : belle base pour restauration

Prescriptions particulières : changement de destination dans les volumes uniquement

Usage actuel : aucun

Etat : vétuste

Evolution possible : habitation.

## BATI N°4

### LES ANTONIS

- Parcelles : AO 401.
- Zone du PLU : zone A
- Aspect du bâti : grange
  - Typologie : ancienne grange ?
  - Epoque : 18/19<sup>e</sup> siècle
  - Matériaux façade : pierres

Etage : 1

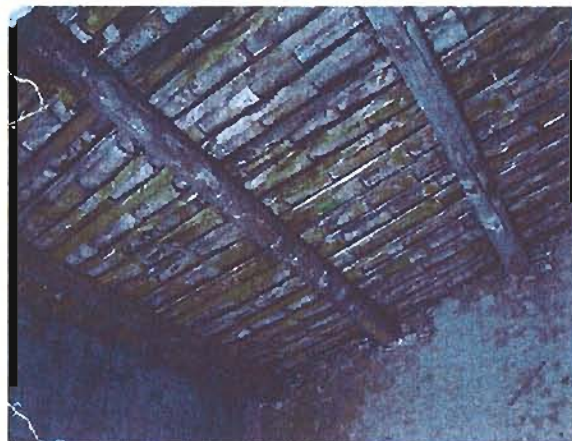
Emprise au sol : 93m<sup>2</sup>.

Description : Bâtiment vétuste

Intérêt : restauration du groupe d'habitation complète

Prescriptions particulières : changement de destination dans les volumes uniquement

Evolution possible : habitation.



## BATI N°5

### LES PLAINES

Pas d'autorisation pour les photos, bâtiment non visible depuis l'espace public

- Parcelle : AT 11
- Zone du PLU : zone A
- Aspect du bâti : Bon
  - Typologie : maison de maître
  - Epoque : 19<sup>e</sup> siècle
  - Matériaux façade : enduit clair sur pierres

Etage 0

Emprise au sol :

Description : granges anciennes accolées à la maison de maître

Intérêt : bel ensemble

Prescriptions particulières : changement de destination dans les volumes uniquement

Usage actuel : granges

Etat : bon

Evolution possible : habitation

## BÂTI N° 6

### LA MILANE

- Parcelle : AY 266
- Zone du PLU : zone A

#### Aspect du bâti :

- Typologie : petit hangar
  - Epoque : 19<sup>e</sup> / 20<sup>e</sup> Siècle
  - Matériaux façade : crépis



#### Etage 1

Emprise au sol : 126 m<sup>2</sup>

Description : hangar accolé à une ancienne ferme

Intérêt : belle exposition + vue

Prescriptions particulières : changement de destination dans les volumes uniquement

Usage actuel : hangar ancien

Etat : moyen

Evolution possible : habitation.

## BATI N°7

### LE VIGNAL

- Parcelle : AC 242
- Zone du PLU : zone A
- Aspect du bâti :
- Typologie : annexes d'une ferme
  - Epoque : 17<sup>e</sup> / 18<sup>e</sup> / 19<sup>e</sup> siècle
  - Matériaux façade : Pierres



#### Etage 1

Emprise au sol :

Description : anciennes fenières

Intérêt : belle structure, grands arbres séculaires. Belle vue

Prescriptions particulières

Restauration en pierres, changement de destination dans les volumes uniquement

Possibilité réhabiliter le bassin.

Usage actuel : hangar inoccupé

Etat : moyen

Evolution possible : habitation



## BATI N° 8

### BOURIAN

- Parcelles : AN 159
- Zone du PLU : zone A
- Aspect du bâti : dégradé,
  - Typologie : ancienne ferme du château
  - Epoque : 12<sup>e</sup> / 14<sup>e</sup> / 19<sup>e</sup> siècle
  - Matériaux façade : pierres



Etage 1 au sud et 2 au nord

Emprise au sol : 389m<sup>2</sup>

Description : bâtisse très ancienne,

Intérêt : vue sur la vallée, site unique, ferme médiévale

Prescriptions particulières : doit garder un aspect « pierres » changement de destination dans les volumes uniquement

Usage actuel : bâtiment désaffecté

Evolution possible : en cours de réhabilitation, possibilité de chambres d'hôtes, restaurant, avec reconstruction des granges au nord ouest et possibilité de construction d'une piscine.

## BATI N°9

### LA LÉGUE

- Parcelle : AD 69
- Zone du PLU : zone A
- Aspect du bâti :
  - Typologie : ancienne ferme
  - Epoque : 19<sup>e</sup> siècle
  - Matériaux façade : pierres



#### Etage 2

Emprise au sol : 228 m<sup>2</sup>

Description : corps de ferme

Intérêt : volume important

Prescriptions particulières : changement de destination dans les volumes uniquement

Usage actuel : bureaux, grange et fenièrre

Etat : moyen

Evolution possible : habitations

## BATI N°10

### LES ROUGES

- Parcelle : AO 5
- Zone du PLU : zone A
- Aspect du bâti : Bâtiment agricole en pierres
  - Typologie : ancienne ferme + annexes agricoles
  - Epoque : 18<sup>e</sup> siècle
  - Matériaux façade :



#### Etage 1

Emprise au sol : 198 m<sup>2</sup>

Description : 2 bâtisses face à face dans le hameau des Rouges séparées par le chemin communal.

Intérêt : voûtes intérieures

Prescriptions particulières : changement destination dans les volumes uniquement

Usage actuel : bâtiment agricole désaffecté

Evolution possible : habitation