

Vedène PLU

Modification n°2

approuvée par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2024

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

COMMUNE DE VEDENE

Plan Local d'Urbanisme

4. REGLEMENT



Pour la modification n°2 du PLU :
Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE et Stéphane VERNIER
8, place de la Poste
30131 PUJAUT
atelier@lacroze.fr

Révision générale du PLU prescrite le 03/12/2015

PLU arrêté le 24 mai 2018

PLU approuvé le 07 mars 2019

Modification n°1 PLU approuvée le 11 juillet 2024

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES	7
C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE.....	17
D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE	20
E/ LEXIQUE	22
TITRE 2 : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER	28
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER.....	33
ZONE UA.....	34
ZONE UB.....	43
ZONE UC.....	54
ZONE UD	63
ZONE UE.....	73
ZONE 1AU	81
ZONE 1AUe.....	90
ZONE 2AU	97
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	100
ZONE A	101
ZONE N	107

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015.

A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions des articles R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes ;
- les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité
- les articles L 424.1 et L 102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
- les articles L 421-1 à L 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire)
- les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés
- les articles R 111-2, R 111-3-2, R111-4, R 111-14-1, R 111-14-2 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme
- les articles L 410-10 du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)
- les articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir)
- les articles L et R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage)
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L152-7 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U.

ARTICLE DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1/ les zones urbaines - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

- la zone Urbaine du centre-ancien **UA**
- la zone Urbaine **UB** qui se développe en continuité du centre –ancien (première couronne)
- la zone Urbaine **UC**, à dominante d'équipements collectifs et d'habitat intermédiaire
- la zone Urbaine **UD** correspondant à l'urbanisation à dominante résidentielle comprenant les secteurs suivants :
 - **secteur UDa** : secteur à dominante d'habitat de forte densité
 - **secteur UDb** : secteur à dominante d'habitat de densité moyenne
 - **secteur UDb1** : quartier Carmejanne concerné par le risque d'inondation de la roubine Morières Cassagne
 - **secteur UDcf2** : secteur à dominante d'habitat de plus faible densité, indicé f2 en raison d'un risque d'incendie de forêt
 - **secteur UDD** : secteur d'habitat peu dense -quartier de la Lorraine
- la zone Urbaine Economique **UE**, comprenant les secteurs suivants :
 - **secteur UEa** : secteur à vocation principale d'activités artisanales et moyennes surfaces commerciales
 - **secteur UEc** : secteur à dominante de bureaux, commerces, services
 - **secteur UEi** : secteur à vocation principale d'activités industrielles

2 /Les zones à urbaniser - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

- La zone à urbaniser **1AU** (Secteur du Petit Flory Nord) correspondant à une zone dont l'urbanisation est conditionnée au respect des dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- La zone à urbaniser **2AU**, correspondant aux zone d'urbanisation future insuffisamment équipées dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU, comprenant les secteurs suivants :
 - **secteur 2AUe** : secteur dédié au développement économique

3/ Les zones agricoles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

- **Les zones agricoles**, dites zones **A** comprenant un **secteur Ap** présentant une sensibilité paysagère particulière

4/Les zones naturelles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

- **Les zones naturelles**, dites zone **N** comprenant les secteurs suivants :
 - **secteur Nge** : correspondant au golf de la Blachère
 - **secteur Ngr1** : secteur récepteur des possibilités de construire du golf à vocation d'hôtellerie, restauration et équipements sportifs et de loisir
 - **secteur Ngr2** : secteur récepteur des possibilités de construire du golf à vocation d'habitat et d'activité tertiaires
 - **secteur NI** : secteur destiné aux activités et équipements de loisirs
 - **secteur Nt** : secteur à vocation touristique

5/ autres outils de la mise en œuvre du développement durable

Les documents graphiques comportent également :

5.1 Outils de protection des paysages et des sites

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement

5.2 Outils de réduction de l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et aux nuisances

- Les zones concernées par le risque d'inondation et nécessitant des adaptations
- Les zones concernées par le risque feux de forêt et nécessitant des adaptations

5.3 Outils de mise en œuvre du projet urbain, des équipements publics, de la mixité sociale et fonctionnelle

- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre le projet urbain
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- les Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- les Secteurs de Mixité Sociale, définis au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme
- les Emplacements Réservés de Mixité Sociale, définis au titre de l'article L.151-41
- les périmètres d'aménagement d'espace public et de voirie

B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

PREMIERE PARTIE - LE RISQUE D'INONDATION

Le territoire de Vedène est soumis au risque inondation par La roubine de Morières-Cassagne en sa partie ouest et par le risque inondation par ruissellement dans le quartier dit de « La Calade ».

Ces zones d'aléa sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE DG 3 : REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES INONDABLES

- Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement, ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence au nivellement général de la France

("cotes NGF"), adapté au projet concerné si nécessaire.

- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation, est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.
- Les sous-sols sont interdits.
- Sont autorisées 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 (électricité, gaz, eau, 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 au-dessus de la cote de référence.
- Sont autorisées les constructions annexes des habitations telles que terrasses ouvertes, garages, abris de jardin, piscines, etc. ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Sont interdits :
 - les bâtiments nécessaires à la gestion de crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public ;
 - les établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J.

ARTICLE DG 4 : RISQUE NATUREL D'INONDATION DE LA ROUBINE MORIERES-CASSAGNE

Les prescriptions qui suivent concernent les zones d'aléas retranscrites par l'Atlas Géographique des Zones Inondables du Schéma Directeur d'Aménagement de la roubine de Morières-Cassagne.

Règles applicables aux secteurs d'aléa fort ($H \geq 2m$)

Peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement (collectif ou individuel) à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination ;
 - Pour les constructions à usage d'habitation collective : les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence ;
 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : les planchers habitables créés seront situés à l'étage et la construction, après extension, devra comprendre un plancher refuge d'au moins 20 m² situé au-dessus de la cote référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement, (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, hôpitaux, maisons de repos, maisons de retraite, maisons d'arrêt, ...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination ; les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement, ...) à condition qu'il n'ait pas effet d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination ; après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un plan d'accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence ;
- L'aménagement, l'extension et la création de hangars liés à l'exploitation agricole ;

Toutes les autres constructions ainsi que la création ou l'extension de terrains de camping sont interdites.

Règles applicables aux secteurs d'aléa moyen ($1\text{m} \leq H < 2\text{m}$)

Peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement (collectif ou individuel) à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements et pas de changement de destination ;
 - Pour les constructions à usage d'habitation collective : les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence, soit $h > 2\text{mètres}$;
 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : les planchers habitables créés seront situés au moins 1 m au-dessus du terrain naturel et la construction, après extension, devra comprendre un plancher refuge d'au moins 20 m² situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement, (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, hôpitaux, maisons de repos, maisons de retraite, maisons d'arrêt, ...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et pas de changement de destination ; les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement, ...) à condition qu'il n'ait pas effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées et qu'il n'y ait pas de changement de destination ; après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un plan d'accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence ;
- L'aménagement, l'extension et la création de constructions liées à l'exploitation agricole, autre qu'à usage d'habitation, les occupants devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence ;

Toutes les autres constructions ainsi que la création ou l'extension de terrains de camping sont interdites.

Règles applicables aux secteurs d'aléa faible de hauteur d'eau $0,5 \leq H < 1\text{m}$

Peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement (collectif ou individuel) à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements et pas de changement de destination ;
 - Les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence ; une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante ; une extension mesurée au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10% la surface hors œuvre nette de la construction originelle ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement, (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, hôpitaux, maisons de repos, maisons de retraite, maisons d'arrêt, ...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et pas de changement de destination ; les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement, ...) à condition qu'il n'ait pas effet

d'augmenter le nombre de personnes rassemblées et qu'il n'y ait pas de changement de destination ; après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un plan d'accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence ;

- La création d'habitations; tout plancher habitable sera situé au moins 1 m au-dessus du terrain naturel et la construction, après extension, devra comprendre un plancher refuge d'au moins 20 m² situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur ;
- L'aménagement, l'extension et la création de constructions liées à l'exploitation agricole, autre qu'à usage d'habitation, les occupants devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence ;

Toutes les autres constructions ainsi que la création ou l'extension de terrains de camping sont interdites.

Règles applicables aux secteurs d'aléa faible de hauteur d'eau $0 \leq H < 0,5m$

Peuvent être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement (collectif ou individuel) à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements et pas de changement de destination ;
 - les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence ; une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante ; une extension mesurée au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10% la surface hors œuvre nette de la construction originelle ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement, (hébergements hôteliers, foyers, colonies de vacances, pensions de famille, hôpitaux, maisons de repos, maisons de retraite, maisons d'arrêt, ...) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et pas de changement de destination ; les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement, ...) à condition qu'il n'ait pas effet d'augmenter le nombre de personnes rassemblées et qu'il n'y ait pas de changement de destination ; après extension, les effectifs reçus devront disposer d'un plan d'accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence ;
- La création d'habitations au moins 0,7 m au-dessus du terrain naturel ;
- L'aménagement, l'extension et la création de constructions liées à l'exploitation agricole, autre qu'à usage d'habitation, les occupants devront disposer d'un accès rapide à un refuge de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence ;

Toutes les autres constructions ainsi que la création ou l'extension de terrains de camping sont interdites.

ARTICLE DG 5 : RISQUE NATUREL D'INONDATION PAR RUISSELLEMENT- ZONES INONDEES EN SEPTEMBRE 1992

Dans les secteurs concernés par ce risque, les constructions ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la côte du plancher habitable situé au niveau le plus bas des constructions implantées dans ce secteur, devra être au moins égale à : 33.80 NGF ;
- les planchers devront être établis sur vide sanitaire ;

Ne sont pas soumises à ces conditions les extensions n'excédant pas un maximum de 10% de la surface de plancher initiale.

Lorsqu'une parcelle est concernée par plusieurs niveaux d'aléa, c'est la règle de l'aléa le plus élevé qui s'applique.

SECONDE PARTIE - LE RISQUE INCENDIE

La commune de Vedène est soumise au risque de feux de forêt en raison de la présence sur son territoire de superficies boisées. Les aléas recensés sur la commune sont évalués à forts. L'aléa fort est circonscrit à la Montagne Sainte-Anne classée en zone naturelle et au lotissement de Sainte-Anne classé en zone UDc et pour lequel des règles particulières s'appliquent compte tenu du risque feux de forêt.

Les zones d'aléas (cf. carte annexée dans les annexes à titre informatif) sont extraites de la carte départementale d'aléas feux de forêt annexée au plan départemental de protection des forêts contre l'incendie approuvé le 31 décembre 2008.

Les zones indicées au plan de zonage du PLU en f2 correspondent aux parties du territoire soumises à un aléa feu de forêt fort.

L'application des mesures de protection contre les feux de forêt

Les mesures de protection contre le risque incendie sont applicables à l'ensemble des zones boisées du département. D'une façon générale sont considérées comme boisées, les zones soumises à autorisation de défrichement (article L311-1, L312-1, L313-4 du code forestier) telles que définies par la circulaire n°3022 SF et 7879 AF UIU du 25 mai 1978 des ministères de l'Agriculture et de l'Environnement, relative à l'application de la législation sur le défrichement dans l'espace naturel méditerranéen.

Elles s'appliquent aussi aux zones cultivables qui, soit par leur forme et leur superficie à l'intérieur des boisements denses constituent un pare-feu, soit par leur situation en bordure d'un boisement, constituent une bande d'isolement de la forêt.

ARTICLE DG 6 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES PARTIES DU TERRITOIRE SOUMISES A UN ALEA FEU DE FORET

- On ne pourra prendre le risque d'admettre des constructions, le cas échéant, sur des terrains soumis à l'aléa incendie que dans la mesure où ces terrains bénéficient des équipements publics, dans certains cas privés, de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe 1 du porter à connaissance annexé dans les annexes à titres informatives du présent PLU.
- Les bâtiments éventuellement autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection, telles que détaillées en annexe du porter à connaissance annexé dans les annexes à titres informatives du présent PLU.

REGLEMENT

- Plusieurs mesures font appel à une date dite de référence qui est celle de l'approbation du présent PLU.
- Les lotissements, lorsqu'ils sont admis, doivent bénéficier de deux accès opposés aux voies publiques ouvertes à la circulation.

ARTICLE DG 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES INDICEES F2

Dans les zones de risque f2 – zones d'aléa fort – la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol suivantes :

- tous les bâtiments,
- lotissements,
- habitat légers de loisir,
- caravanes et terrains de camping-caravaning,
- installations et travaux divers,
- Installations classées.

Néanmoins on considèrera comme restant admissible le risque né des occupations du sol dans les circonstances suivantes :

- Dans les zones agricoles et naturelles dont les équipements publics sont existants et suffisants, les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière à l'exception des habitations qui y sont strictement liées et nécessaires, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, etc),
- La réfection ou l'extension de bâtiments constituant au moins 70 m² de surface de plancher sous réserve d'être autorisés par le règlement du PLU (cohérence avec le code de l'urbanisme) et de respecter les conditions suivantes :
 - Pas de création de logements ;
 - Pas d'augmentation de la vulnérabilité ;
 - Pas de changement de destination.

Sans dispositions plus restrictives imposées au titre 3 et suivants du présent règlement, la surface de plancher initiale peut être portée, par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs, aux seuils définis dans le tableau ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m ² à 120 m ²	Jusqu'à 140 m ² de surface de plancher
121 m ² à 200 m ²	+ 20 m ² de surface de plancher avec comme préalable la pré existence des infrastructures routières (chemin de 5 m de large) et de défense extérieure contre l'incendie (poteaux incendie présentant un débit de 60 m3/h minimum situés à moins de 150 m)
A partir de 201 m ²	+ 10% de surface de plancher avec comme préalable la pré existence des infrastructures routières (chemin de 5 m de large) et de défense extérieure contre l'incendie (poteaux incendie présentant un débit de 60 m3/h minimum situés à moins de 150 m)

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

ARTICLE DG 8 : OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT ET DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Le débroussaillage réglementaire concerne les propriétaires de terrains, de constructions et d'installations situés à l'intérieur et à moins de 200 mètres de bois, forêts, plantations, reboisements, landes, garrigues ou maquis.

L'obligation de débroussailler et le maintien en l'état débroussaillé sont définis par les articles L134-6 et suivants du Code forestier.

En Vaucluse, la délimitation des massifs forestiers est définie par l'arrêté préfectoral n°2012363-0008 du 28 décembre 2012. Les modalités d'application du débroussaillage aux abords des habitations sont précisées dans l'arrêté préfectoral n°2013049-0002 du 18 février 2013.

Les zones soumises à la réglementation sur la commune de Vedène sont précisées en *annexe informative*.

Le guide technique explique les modalités d'application de cette réglementation. Cf. *Annexe informative*.

D'autre part, les principes de défense extérieure contre l'incendie doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

TROISIEME PARTIE - SISMICITE ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

ARTICLE DG 9 : NORMES DE CONSTRUCTION EN ZONE DE SISMICITE

L'intégralité du territoire étant situé dans une zone de sismicité n°3 d'aléa modéré ;

Sont applicables les normes de construction NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 1998/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant. Les dispositions constructives non visées dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agréments techniques européens.

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphes 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 », qui sont situés en zone de sismicité 3 et 4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles de l'Eurocode 8.

Le Porter à connaissance de l'Etat en date d'avril 2011 précise les principes de prise en compte du risque sismique. **Cf. *Annexe informatives*.**

En complément d'information, l'application des normes à ces bâtiments « à risque normal » se référer aux décrets et arrêtés ci-dessous mentionnés.

- **Décret** n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
- **Décret** n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- **Arrêté** du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » modifié par les **Arrêtés** des 19 juillet 2011, 25 octobre 2012 et 15 septembre 2014.

Arrêtés relatifs à des installations, équipements autres que les bâtiments « à risque normal »

- **Arrêté** du 4 octobre 2010 (notamment modifié par l'arrêté du 24 janvier 2011, du 13 septembre 2013 et du 19 mai 2015) fixant les règles parasismiques applicables à certaines ICPE, qui s'applique aux installations existantes et aux installations nouvelles autorisées après le 1^{er} janvier 2013.
- **Arrêté** du 26 octobre 2011 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux ponts de la classe dite « à risque normal », en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2012.
- **Arrêté** du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du Code de l'Environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2014 (à l'exception des dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation entrées en vigueur au lendemain de la publication).

ARTICLE DG 10 : RISQUE NATUREL LIE AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par un **aléa retrait et gonflement des argiles faible à moyen** (données du BRGM, bureau de recherche géologiques et minières, Ministère de l'Ecologie). La cartographie correspondante est annexée au PLU au titre des annexes informatives.

Il convient de se reporter à l'annexe technique qui précise les dispositions relatives à la construction des bâtiments sur sol argileux.

Il est à noter que même dans les secteurs d'aléa nul, peuvent se trouver localement des zones argileuses d'extension limitée, notamment dues à l'altération localisée ou à des lentilles argileuses non cartographiées, et susceptibles de provoquer des sinistres

QUATRIEME PARTIE - ZONES DE RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de Vedène regroupe plusieurs installations à risques technologiques.

ARTICLE DG 11 : RISQUE LIE AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour des servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage, et pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir annexe 6.2. du présent dossier de PLU).

Les servitudes I1 applicables de part et d'autre de chacune des canalisations sont les suivantes :

- **Zone SUP N°1** : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est soumis à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou,

en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.

- **Zone SUP N°2** : est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.
- **Zone SUP N°3** : est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Canalisations GRT GAZ

Le territoire communal de Vedène est traversé par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel sous pression exploités par la société GRT Gaz :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
Alimentation VEDENE DP	150	67.7
Alimentation VEDENE DP ARGIELA	80	67.7
Alimentation VEDENE DP ARGIELA	150	67.7
RHONE 1	600	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation Annexe
VEDENE DP ARGIELA
VEDENE DP

Les servitudes SUP1, SUP2 et SUP s'appliquent sur les emprises suivantes :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
Alimentation VEDENE DP	150	67.7	50	5	5
Alimentation VEDENE DP ARGIELA	80	67.7	20	5	5
Alimentation VEDENE DP ARGIELA	150	67.7	50	5	5
RHONE 1	600	67.7	250	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Zone SUP 1 (m)	Zone SUP 2 (m)	Zone SUP 3 (m)
VEDENE DP ARGIELA	35	6	6
VEDENE DP	35	6	6

GRT Gaz doit être informé de toute demande de Permis de Construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans une de ces zones.

Canalisations TRAPIC ODC

Le territoire communal de Vedène est concerné par les zones d'effets de la canalisation TRAPIL-ODC, bien que celle-ci ne traverse pas la commune.

Les servitudes SUP1, SUP2 et SUP s'appliquent sur les emprises suivantes :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
				SUP1	SUP2	SUP3
Noves – Montsegur	69,6	308	enterrée	200	15	10

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent enterré est plus large que celle d'un tronçon aérien, c'est elle qui doit être prise en compte au droit du tronçon aérien.

Pipeline –Sud Européen

Le territoire communal de Vedène est traversé par un pipeline exploité par la société du Pipeline Sud Européen.

Les servitudes SUP1, SUP2 et SUP s'appliquent sur les emprises suivantes :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
PL3 Tracé courant	57,1	610	2349	enterrée	155	15	10
PL1 Tracé courant	44,3	864	2320	enterrée	155	15	10
PL2 Tracé courant	47,4	1016	2357	enterrée	155	15	10

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent enterré est plus large que celle d'un tronçon aérien, c'est elle qui doit être prise en compte au droit du tronçon aérien.

CINQUIEME PARTIE - ZONE DE BRUIT

ARTICLE DG 12 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA LUTTE CONTRE LE BRUIT

En application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et ses décrets d'application, la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures de transport terrestres sur la commune de Vedène a fait l'objet de prescriptions spéciales imposées par l'arrêté préfectoral du **2 février 2016** de la préfecture du Vaucluse.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 relatif au classement des voies bruyantes.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

ARTICLE DG 13 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme 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 bâtiments avoisinants.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée 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 DG 14 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Dans les secteurs où les dispositions des titres III à IV du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4.

Les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif.

ARTICLE DG 15– MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉ AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il s'agit des sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et leurs logements de fonction
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement
- Établissements de santé ou d'action sociale
- Salles d'art ou de spectacle
- Équipements sportifs
- Autre équipement recevant du public

Les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne s'appliquent pas aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

ARTICLE DG 16– CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie, publique ou privée ouverte à la circulation, ou d'une emprise publique.

Ils ne s'appliquent donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété" qui s'appliquent.
- par rapport aux accès des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

ARTICLE DG 17 – CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction non accessibles depuis l'extérieur situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction à l'exception des rampes d'accès ;
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents...) ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE DG 18 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;

3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;

4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;

5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;

6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

ARTICLE DG 19 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS SINISTRES

Conformément au code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme du présent règlement d'urbanisme.

ARTICLE DG 20 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone.

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article PE 2 du titre II.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les aires de manœuvre des véhicules en dehors des voies de circulation.

1/ Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

2/ Conditions du stationnement automobile ou motorisé

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et

les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé.

3/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement 2 roues

Une place 2 roues est équivalente à 2 m² au minimum (1m x 2m).

L'espace destiné aux 2 roues doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

D/ MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE

ARTICLE DG 21 – MISE EN ŒUVRE DE LA MIXITE SOCIALE – ARTICLE L 151-41 4° DU CODE DE L'URBANISME

Présentation de la servitude :

L'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme (version en vigueur au 1^{er} janvier 2016). Le bénéficiaire est alors la commune.

Modalités d'application de la servitude :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.

LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.151-41 DU C.U.)			
N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Superficie du site
SMS 01	Petit Flory Sud	Un minimum de 35% de la surface de plancher sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux	14 605 m²
SMS 02	Place du Petit Pont	Un minimum de 40% de la surface de plancher sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux	8 376 m²
SMS 03	Rue Marcel Cerdan	Un minimum de 50% de la surface de plancher sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux	2 505 m²
SMS 04	Avenue du Cheval Blanc	Un minimum de 50% de la surface de plancher sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux	7 419 m²
SMS 05	Avenue de la Libération	Un minimum de 50% de la surface de plancher sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux	6 819 m²
SMS 06	Chemin de Magali	Un minimum de 50% de la surface de plancher sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux	7 174 m²

E/ LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Accès : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Acrotère : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Adossement : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant.

S'il est permis dans certaines zones du PLU, l'adossement doit se faire sur toute la façade.

Alignement : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Affouillement : l'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos).

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Arbre de haute tige : Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055

Baie : constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction close et couverte.

Caravane : est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Clôture : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous sol ou en surface. Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire ou de déclaration préalable.

Les destinations de constructions sont :

1° Exploitation agricole et forestière ;

2° Habitation ;

3° Commerce et activités de service ;

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Construction à destination d'exploitation agricole et forestière » :

Cette destination comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière. La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Construction à destination d'habitation

Cette destination comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- **La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Construction à destination de commerce et activité de service

Cette destination comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Cette destination comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et

assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Cela recouvre notamment :
 - les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public,
 - les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, services déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc. comprenant leurs logements de fonction),
 - les bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...).
- **La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Construction à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Cette destination comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- **La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Construction existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leur fonction. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale : c'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que la construction principale.

Corniche : ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constituent le couronnement d'une façade, d'un piédestal. La corniche est habituellement horizontale.

Desserte : infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

Égout du toit : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacement réservé : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.

Emprise au sol : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus, exception faite :

- des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- des bassins de rétention.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de reconstruction, de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement.

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Espaces verts : ils désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.

Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade d'un terrain : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Gabarit : le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, des prospects et d'emprise au sol.

Hauteur totale

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre en compte comme référence correspond :

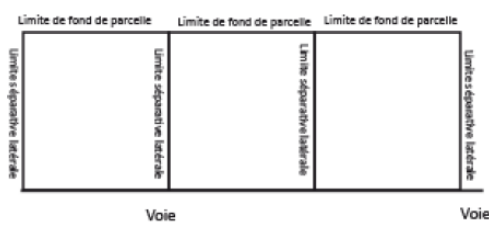
- soit au faitage de la construction ;
- ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou en attique.

Dans le cas de toitures en pentes, les conditions de mesure à l'égout du toit (génoise ou gouttière) peuvent être précisées par le présent règlement.

Limites séparatives : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie. Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncière contigüe appartenant à un autre propriétaire.

Détermination des limites séparatives latérales et de fond de parcelle



Local accessoire : le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Logement de fonction : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logement social : les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Lotissement : constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Mur-bahut : muret bas supportant un élément à claire-voie.

Mur de clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

Mur écran : lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs écrans, ...) dont la hauteur dépasse 2 mètres sont soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire : cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. En-deçà de ce seuil, leur édification n'est pas contrôlée au titre du code de l'urbanisme.

Mur de soutènement : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Reconstruction après sinistre : lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé.

Remblais : masse de matière rapportée pour élever un terrain, combler un creux.

Ripisylve : la ripisylve est la végétation bordant les milieux aquatiques. Elle peut former un liseré étroit ou un corridor très large.

Pleine terre : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.

Surélévation : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.

Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux.

Surface de plancher : elle est définie à l'article L.111-14 du code de l'urbanisme qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L.331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Terrain ou unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

Voie : toutes les voies ouvertes à la circulation générale quel que soit leur statut (public ou privé) et quel que soit leur fonction (piétonne, cycliste, roues, chemins notamment).

TITRE 2 : PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

ARTICLE PE 1 PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

La création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour les maisons individuelles, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur seront implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade.

Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m² de Surface de Plancher

Les opérations d'aménagement de plus de 500 m² de surface de plancher doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- justifier de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc....).

Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire

Les constructions à usage d'activité situées dans les zones d'activité sont des secteurs privilégiés pour le développement des énergies renouvelables. Ainsi, il est recommandé pour les nouvelles constructions d'orienter une partie de leur consommation vers une production énergétique renouvelable en valorisant les toitures exposées à l'Ouest et au Sud des bâtiments. Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 300 m² l'opération doit valoriser une part de sa surface de toiture par un dispositif de production d'énergies renouvelables. En cas de toiture-terrasse, des modules inclinés de production d'énergies renouvelables répondront aux mêmes objectifs. Les dispositifs de production d'énergie renouvelables pourront également être réalisés sur les ombrières des parkings.

ARTICLE PE2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES A FAIBLE EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Dans les objectifs de la loi 2010-790, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créés seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol supérieures à 500 m² de surface de plancher mettent en œuvre au moins 2 places de stationnement par opération sous forme de stationnement apte au rechargement électrique.

ARTICLE PE3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER

L'article L151-23-du Code de l'Urbanisme permet au règlement d' *« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »*

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à chaque zone contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, les patrimoines végétal et paysager sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Les boisements et espaces paysagers divers identifiés au titre de l'article L151-23 sont de divers ordres :

- les arbres remarquables,
- les alignements d'arbres.

Ils sont représentés au document graphique par une succession de pictogrammes verts.

Prescriptions spécifiques :

Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier des arbres qui composent l'alignement identifié sont proscrits. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison sanitaire ou pour raison majeure de sécurité.

ARTICLE PE4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement d'*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*"

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document :

Les bâtiments repérés, les éléments bâtis singuliers et les ensembles bâtis :

Les édifices singuliers sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel.

Ils répondent aux codes « B » suivi d'un numéro :

N°	Nom	Type
B1	Château de Vedène	Bâtiment à protéger
B2	Chapelle Sainte-Anne	Bâtiment à protéger
B3	Le Calvaire de la chapelle Sainte-Anne	Élément bâti particulier
B4	Moulin de Garance	Bâtiment à protéger
B5	Château et Domaine d'Eguilles	Bâtiment à protéger
B6	Eglise paroissiale Saint-Thomas	Bâtiment à protéger
B7	Porte Beffroi	Élément bâti particulier
B8	Le Cercle du Progrès, rue de la République et son portail d'entrée	Bâtiment à protéger et élément bâti particulier
B9	Usine de Beauport	Bâtiment à protéger
B10	La Croix, rue du puits de la Croix	Élément bâti particulier
B11	Fontaine rue de la Gardette	Élément bâti particulier
B12	Fontaine place de l'Horloge	Élément bâti particulier
B13	Fontaine rue du Cheval Blanc	Élément bâti particulier
B14	Fontaine rue de Verdun	Élément bâti particulier
B15	Fontaine rue du Félibrige	Élément bâti particulier
B16	Fontaine rue de la Montée de l'église	Élément bâti particulier
B17	Fontaine rue de la Renardière	Élément bâti particulier
B18	Fontaine du rond-point Jean Mermoz	Élément bâti particulier

Prescriptions spécifiques :

A- Les bâtiments à protéger

Les Bâtiments à protéger doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a) respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

REGLEMENT

c) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

B- Les éléments bâtis particuliers

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout élément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement - tel que portes, portails, lavoirs, statues, fontaine, ...- doit être à protéger, restauré, mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone **UA** correspond au centre ancien de la ville. C'est une zone urbaine dense composée d'habitat et de petites activités commerciales ou artisanales, dont le cadre architectural et la proximité aux commerces sont à préserver.

ARTICLE UA 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail autres que celles visées à l'article UA2
- Les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...)
- Les créations de terrains de camping et de caravaning ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

ARTICLE UA 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, à condition que la surface de plancher dédié à l'activité soit inférieure à 200 m² ;

2.2. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 11 des Dispositions Générales).

2.3 Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2

ARTICLE UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale*A- Diversité commerciale*

En application de l'article L 151-16 et R151-37 4° du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux à usage de commerce de détail ou d'activités de service le long des linéaires identifiés aux documents graphiques est interdit.

B- Mixité sociale

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Servitude de Mixité Sociale au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG 21 du Titre 1.

ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions*A- Emprise au sol des constructions*

Non règlementée

*B- Hauteur des constructions***B.1. Conditions de mesure**

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

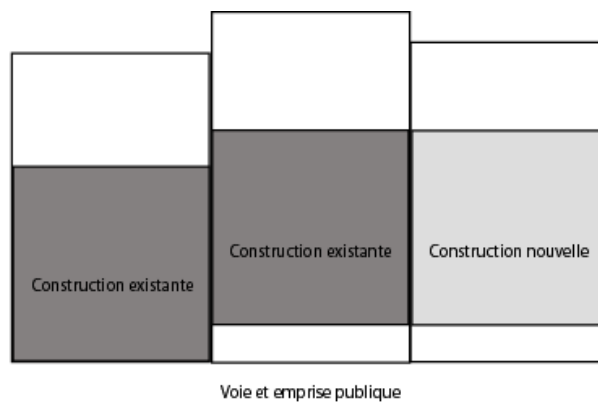
La hauteur maximum ne peut excéder 9,50 m à l'égout.

En tous cas, la hauteur des bâtiments implantés à l'alignement des voies doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants dans le même alignement.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement.



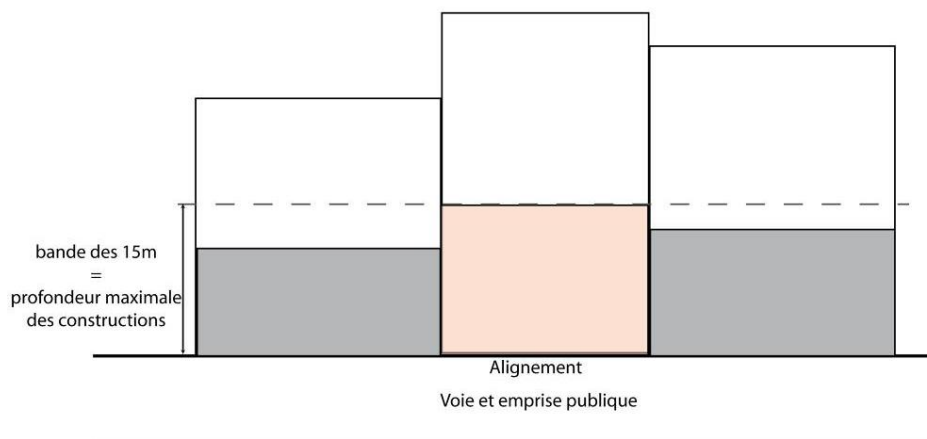
C.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

C.3. L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

D.1. Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement.

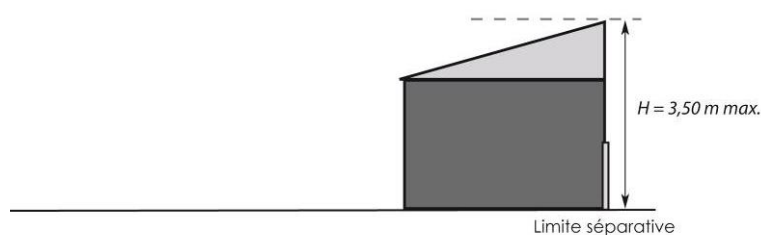
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives > en ordre continu à l'intérieur de la bande des 15 mètres



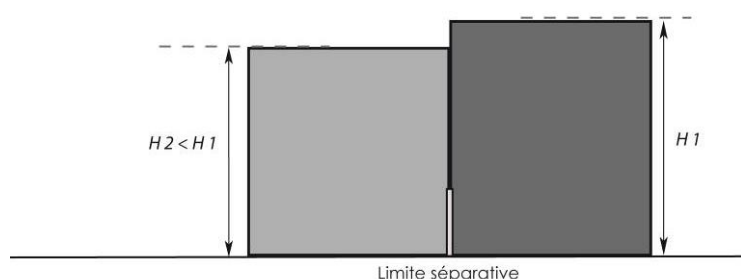
D.2. Au-delà de cette bande de 15m, ou lorsque les bâtiments ne bordent pas une voie ou une emprise publique, les bâtiments pourront être édifiés le long des limites séparatives :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtiage.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

Implantation des constructions au-delà de la bande des 15 mètres



Cas n°1 : pas de bâtiment voisin en limite



Cas n°2 : présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 4m.

D.3. L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UA 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

5.1. Façades

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin, revêtus éventuellement d'une peinture minérale.

REGLEMENT

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques).

5.2. Couvertures :

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés avec une pente comprise entre 27 et 33%.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées:

- dans le prolongement de toitures existantes ;
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de tropéziennes dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% de la surface d'un pan de toiture, et qu'ils ne soient pas ou peu visibles depuis l'espace public ou d'un monument.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche

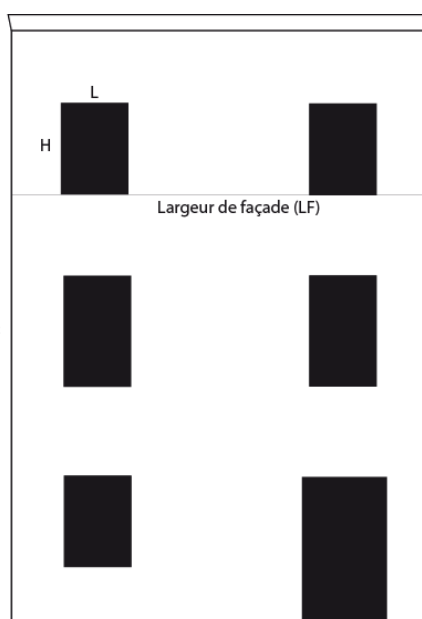
Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

5.3. Forme et nature des percements ou baies :

La surface des ouvertures dans les façades d'étages devra toujours être inférieure à la surface des parties pleines selon le principe 2/3 de plein pour 1/3 de vide. À l'exception des vitrines sur rue ou place publique, installées en rez-de-chaussée, l'ensemble des ouvertures ne peut occuper plus du tiers de la largeur de la façade.

La proportion des ouvertures (de forme rectangulaires), devra être plus haute que large (hauteur comprise entre 1 fois et demie et 2 fois et demie de la largeur), à l'exception des fenêtres des combles qui pourront avoir une forme carrée et des vitrines sur rue ou places publiques.

Exemple : Surface façade = 45m²
 Surface ouvertures totales doit être inférieure ou égale à: 45/3 soit 15m²
 H supérieur ou égal à 1,5 L
 Si LF = 5m la largeur des ouvertures ne doit pas excéder 5/3 soit 1,66m par étage



Dans les constructions existantes, les ouvertures horizontales existantes pourront être maintenues après travaux.

Les ouvertures ne pourront être obturées que par des volets d'aspect bois. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles : gris coloré, clair ou foncé.

5.4. Balcons et saillies

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1m à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Dans tous les cas, les gardes corps pleins sont proscrits.

Toute autre forme de saillie que le balcon est interdite à l'exclusion de la saillie de toitures (mur gouttereau et génoises).

5.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire sur l'intégralité de leur surface. Il sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées. Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs, en privilégiant les essences non allergisantes.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

6.2. Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

ARTICLE UA 7 : Stationnement

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG20 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article PE2 du présent règlement d'urbanisme.

7.1. Stationnement des véhicules automobiles :**Règles quantitatives :**

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 60m ² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement En cas de rénovation ou création de logement dans le volume bâti existant, il n'est exigé aucune place de stationnement supplémentaire.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 3 chambres	
3. Bureaux	1 place / 50 m ² de surface de plancher	
4. Artisanat et commerce de détail	1 place / 80m ² de surface de plancher	
5. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Règles qualitatives :

Pour toute opération de logements ou de bureaux générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50% de ces places doit être réalisé dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée, bâtiment attenant ou non à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public.

Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, revêtement,...).

7.2. Stationnement des deux roues :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation (pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements)	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Bureaux	La surface de stationnement dédiée aux deux roues représentera un minimum de 1,5% de la surface de plancher	

ARTICLE UA 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

8.2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de 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.

ARTICLE UA 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**9.1. Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie en cohérence avec le risque auquel il est soumis et conformément à la réglementation en vigueur.

9.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur la dite parcelle doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers le réseau public d'eaux pluviales, constitué de fossés, de caniveaux ou de réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4. Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone **UB** correspond à la première couronne d'urbanisation, aux premières extensions le long des voies pénétrantes vers le centre ancien. Elle intéresse principalement une typologie de faubourg à dominante d'habitat.

La zone concerne également une typologie urbaine particulière composée de façade pignon sur rue, libérant une alternance de plein et vides le long des voies suivantes : rue des Aires, rue Jean Moulin et rue du Cheval Blanc.

ARTICLE UB 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail autres que celles visées à l'article UB2
- Les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...)
- Les créations de terrains de camping et de caravanning ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

ARTICLE UB 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, à condition que la surface de plancher dédié à l'activité soit inférieure à 200 m² ;

2.2. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 11 des Dispositions Générales).

2.3 Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2

ARTICLE UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

A- Diversité commerciale

En application de l'article L 151-16 et R151-37 4° du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux à usage de commerce de détail ou d'activités de service le long des linéaires identifiés aux documents graphiques est interdit.

B- Mixité sociale

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Servitude de Mixité Sociale au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG 21 du Titre 1.

ARTICLE UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B- Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 10 m à l'égout.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. La façade principale des bâtiments doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois l'implantation dans un retrait maximal de 5 m de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

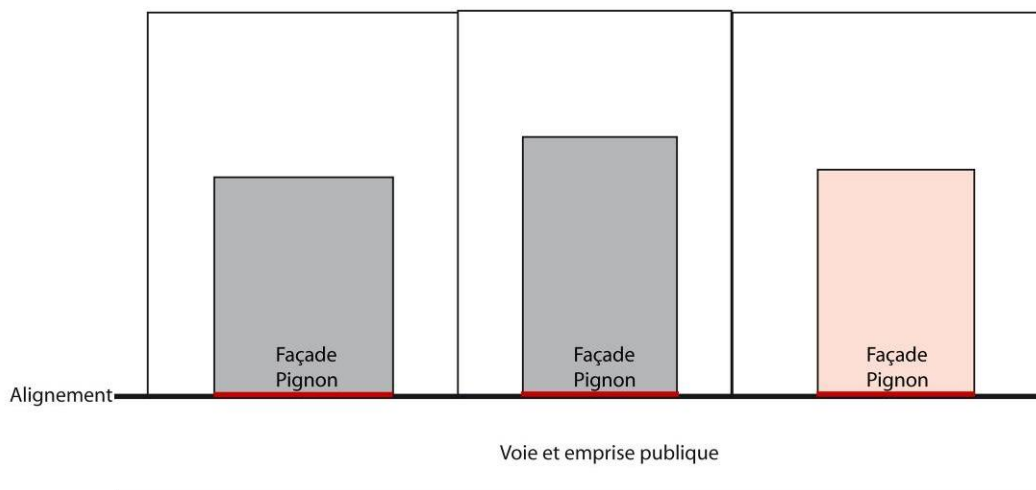
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,
- lorsque la construction projetée concerne une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 25 mètres.

C.2. En bordure des voies suivantes :

- rue des Aires,
- rue Jean Moulin,
- rue du Cheval Blanc,

Compte tenu de l'implantation des constructions existantes, les constructions pourront être implantées en façade pignon à l'alignement de l'emprise des voies, sauf pour les annexes dont l'implantation en limite de voie est autorisée sans que l'implantation en pignon soit imposée.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques pour les façades en pignon



C.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

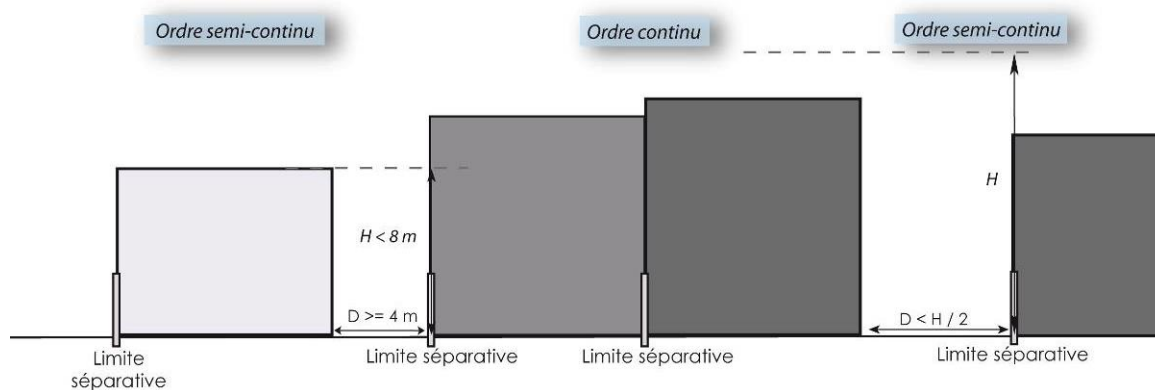
C.4. L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

D.1. Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés, sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement, soit :

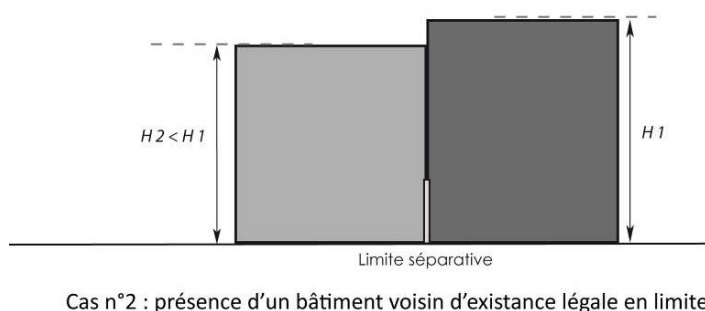
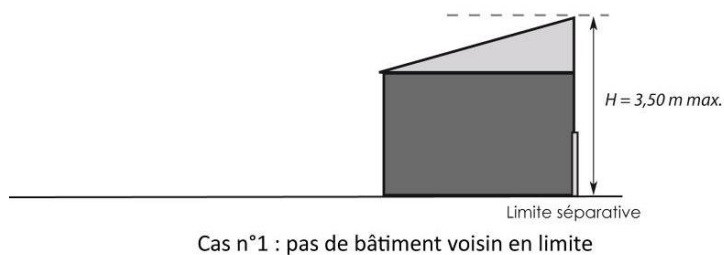
- en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;
- en ordre semi-continu, sur au moins une limite séparative latérale.

D.2. Depuis la façade non limitrophe à la limite parcellaire, les bâtiments implantés en ordre semi-continu devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

D.3. Au-delà de cette bande de 15m, ou lorsque les bâtiments ne bordent pas une voie ou une emprise publique, les bâtiments pourront être édifiés en limite séparative :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

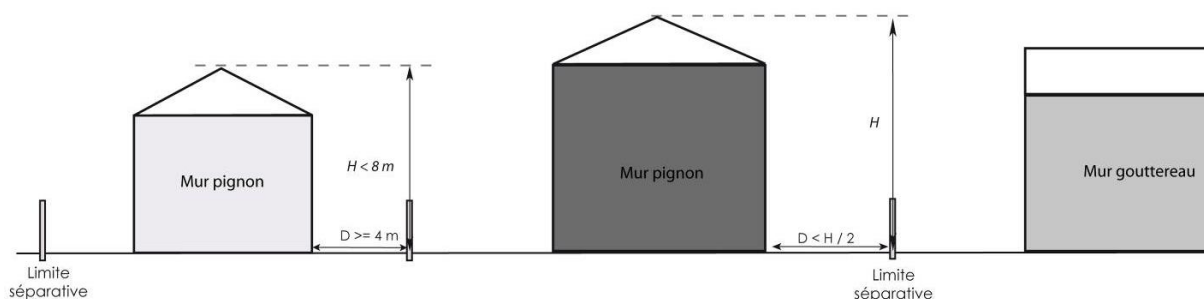
Implantation des constructions au-delà de la bande des 15 mètres

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces 2 points sans être inférieure à 4m.

D.4. En bordure des voies suivantes :

- rue des Aires,
- rue Jean Moulin,
- rue du Cheval Blanc,

Compte tenu de l'implantation des constructions existantes en façade pignon à l'alignement des voies, tout bâtiment devra respecter un retrait défini à l'alinéa D.2. afin de ne pas obstruer les ouvertures sur jardin.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives le long des rues Jean Moulin, du Cheval Blanc et des Aires**D.5. L'implantation des piscines n'est pas réglementée.**

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

ARTICLE UB 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

5.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. Couvertures :

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés avec une pente comprise entre 27 et 33%.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées:

- dans le prolongement de toitures existantes ;
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de tropéziennes dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% de la surface d'un pan de toiture, et qu'ils ne soient pas ou peu visibles depuis l'espace public ou d'un monument.

5.3. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques).

5.4. Balcons et saillies

Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies publiques. Dans les autres cas, les balcons ne pourront excéder 1m à compter du nu de la façade et devront privilégier la réalisation de garde-corps avec une armature métallique. Dans tous les cas, les gardes corps pleins sont proscrits.

Toute autre forme de saillie que le balcon est interdite à l'exclusion de la saillie de toitures (mur gouttereau et génoises).

5.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m, elles seront composées :

REGLEMENT

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté fin ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UB 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées. Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs, en privilégiant les essences non allergisantes.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. La surface des espaces verts doit être supérieure à 10% de la superficie totale du terrain.

6.2. Mesures prises pour le verdissement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

6.3. Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

ARTICLE UB 7 : Stationnement

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG20 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article PE2 du présent règlement d'urbanisme.

7.1. Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	<u>Pour les logements de moins de 60 m² :</u> 1 place/ logement <u>Pour les logements de plus de 60 m² :</u> 1 place / 60m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à 2 places par logement.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 3 chambres	
3. Bureaux	1 place / 50 m ² de surface de plancher	
4. Artisanat et commerce de détail	1 place / 50m ² de surface de plancher	
5. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Règles qualitatives :

Pour toute opération de logement ou de bureaux générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50% de ces places doit être réalisé dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée, bâtiment attenant ou non à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public.

Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, au moins 50% des places doit être réalisé en revêtement perméable et une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, revêtement,...).

Hormis pour les habitations individuelles, les aires de stationnement seront préférentiellement implantées à l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique.

Pour toute zone de stationnement de plus de 6 places, au moins un arbre de haute tige devra être planté pour 6 places de stationnement.

7.2. Stationnement des deux roues :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation (pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements)	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Bureaux	La surface de stationnement dédiée aux deux roues représentera un minimum de 1,5% de la surface de plancher	

ARTICLE UB 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

8.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps, en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

8.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UB 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie en cohérence avec le risque auquel il est soumis et conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 - Assainissement**a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Dans les deux cas, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créé. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet dans le réseau d'eaux pluviales, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé.

Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieure à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4. Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone **UC** correspond à une zone urbaine mixte, composée d'habitat intermédiaire, de surfaces commerciales et d'équipements collectifs. Il s'agit de la zone privilégiée de renouvellement urbain.

Les terrains inondés lors de la catastrophe du 22 septembre 1992 sont repérés au plan graphique annexé au règlement. Les constructions implantées sur les terrains compris dans ce secteur sont soumises à des contraintes définies à l'article DG 5 du présent règlement.

ARTICLE UC 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail autres que celles visées à l'article UC2
- Les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...)
- Les créations de terrains de camping et de caravanning ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

ARTICLE UC 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, à condition que la surface de plancher dédié à l'activité soit inférieure à 400 m² ;

2.2. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 11 des Dispositions Générales).

2.3 Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2

ARTICLE UC 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

A- Diversité commerciale

En application de l'article L 151-16 et R151-37 4° du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux à usage de commerce de détail ou d'activités de service le long des linéaires identifiés aux documents graphiques est interdit.

B- Mixité sociale

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Servitude de Mixité Sociale au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG 21 du Titre 1.

ARTICLE UC 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% du terrain d'assiette.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B- Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 12 mètres à l'égout.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 2 m des voies ou emprises publiques,
- 10 m minimum de la limite des berges du canal de Vaucluse,
- 4m minimum de la limite des berges des roubines et mayres.

C.2. Les constructions peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés à l'alignement.

C.3. En bordure de la rue du Cheval Blanc, compte tenu de l'implantation des constructions existantes, les constructions pourront être implantées en pignon à l'alignement de l'emprise des voies, sauf pour les annexes dont l'implantation en limite de voie est autorisée sans que l'implantation en pignon soit imposée.

C.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

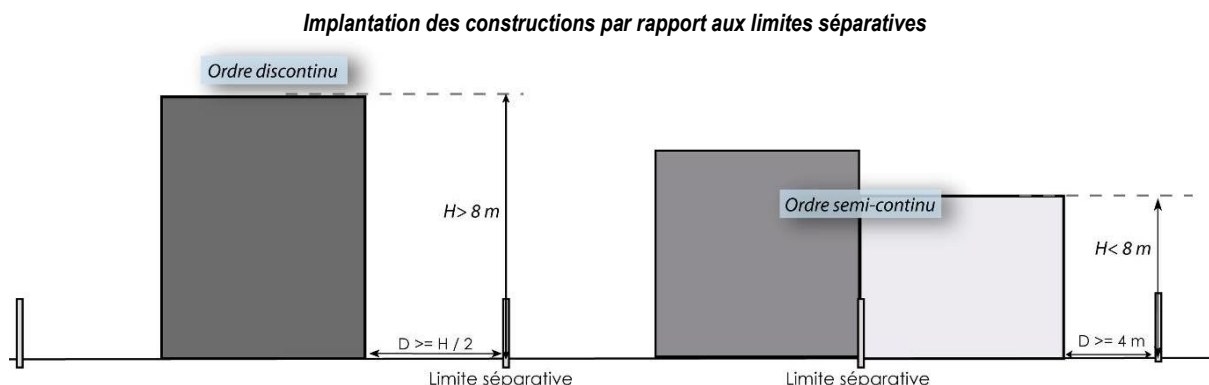
C.5. L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

D.1. Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- sur une seule limite séparative,
- sur aucune des limites séparatives.

D.2. Depuis la ou les façades non limitrophe à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



D.3. En bordure de la rue du Cheval Blanc, compte tenu de l'implantation des constructions existantes en pignon à l'alignement des voies, les bâtiments devront respecter un retrait définit à l'alinéa **D.2.** afin de ne pas obstruer les ouvertures sur jardin.

D.4. L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

ARTICLE UC 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

5.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques).

5.3. Traitement des clôtures

5.3.1. Dispositions générales

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté fin ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne. Les teintes utilisées pour les murs devront s'inscrire dans les tons de ceux utilisés pour les façades des bâtiments.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

REGLEMENT

5.3.2. Clôtures en limite de voies et emprises publiques

Elles seront composées d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté de panneau rigide ou de ferronnerie. Elles seront doublées de haies arbustives constituées d'essences méditerranéennes.

5.3.3. Clôtures en limites séparatives

Elles seront composées :

- soit d'un mur plein;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté de grille ou grillage.

Elles pourront être doublées de haies arbustives constituées d'essences méditerranéennes.

5.3.4. Clôtures adjacentes aux cours d'eau

Les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canal du Vaucluse, robines et mayres) seront constituées d'éléments ajourés ou végétalisés en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le long du canal du Vaucluse, elles pourront s'implanter dans le respect d'un retrait de 4 m de la limite des berges.

ARTICLE UC 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées. Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs, en privilégiant les essences non allergisantes.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

6.2. Mesures prises pour le verdissement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

6.3. Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

6.4. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE UC 7 : Stationnement

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG20 du présent règlement d'urbanisme.

REGLEMENT

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article PE2 du présent règlement d'urbanisme.

7.1. Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	<u>Pour les logements de moins de 60 m² :</u> 1 place/ logement <u>Pour les logements de plus de 60 m² :</u> 1 place / 60m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à 2 places par logement. Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 3 chambres	
3. Bureaux	1 place / 50 m ² de surface de plancher	
4. Artisanat et commerce de détail	1 place / 50m ² de surface de plancher	
5. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

Règles qualitatives :

Pour toute opération de logement ou de bureaux générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50% de ces places doit être réalisé dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée, bâtiment attenant ou non à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public.

Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, au moins 50% des places doit être réalisé en revêtement perméable et une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, revêtement,...).

Hormis pour les habitations individuelles, les aires de stationnement seront préférentiellement implantées à l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique.

Pour toute zone de stationnement de plus de 6 places, au moins un arbre de haute tige devra être planté pour 6 places de stationnement.

7.2. Stationnement des deux roues :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation (pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements)	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Bureaux	La surface de stationnement dédiée aux deux roues représentera un minimum de 1,5% de la surface de plancher	

ARTICLE UC 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

8.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps, en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage

des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

8.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UC 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie en cohérence avec le risque auquel il est soumis et conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Dans les deux cas, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créé. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet dans le réseau d'eaux pluviales, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé.

Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4. Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

ZONE UD

Caractère de la zone :

La zone **UD** concerne les secteurs périphériques à dominante d'habitat. La zone comprend trois secteurs :

- **secteur UDa** : secteur à dominante d'habitat de forte densité
- **secteur UDb** : secteur à dominante d'habitat de densité moyenne
- **secteur UDb1** : quartier Carmejanne concerné par le risque d'inondation de la roubine Morières Cassagne
- **secteur UDcf2** : secteur à dominante d'habitat de plus faible densité, indicé f2 en raison d'un risque d'incendie de forêt, qui correspond au lotissement de Sainte-Anne dont la situation topographique (pente de la Montagne Sainte-Anne) l'environnement boisé et la présence du risque d'incendie imposent un maintien du tissu existant en l'état
- **secteur UDD** : secteur d'habitat peu dense -quartier de la Lorraine

Les terrains inondés lors de la catastrophe du 22 septembre 1992 ou concernés par un aléa inondation identifié dans le schéma d'aménagement de la Roubine Morières-Cassagne pour une crue d'occurrence 100 ans sont repérés au plan graphique annexé au règlement. Les constructions implantées sur les terrains compris dans ces secteurs sont soumises à des contraintes définies aux articles DG 4 et DG 5 du présent règlement.

Les constructions implantées sur les terrains compris dans les secteurs indicés « f2 » sont soumises à des contraintes définies à l'article DG 6 du présent règlement.

ARTICLE UD 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...)
- Les créations de terrains de camping et de caravaning ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

De plus , en secteur UDcf2 : toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article UD2 sont interdites.

ARTICLE UD 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 11 des Dispositions Générales).

En secteur UDcf2, seule la réfection ou l'extension de bâtiments existants est admise dans les conditions prévues à l'article DG 7.

2.2. Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Élément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2

ARTICLE UD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Servitude de Mixité Sociale au titre de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article DG 21 du Titre 1.

ARTICLE UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à :

- 40% du terrain d'assiette en secteur UDa,
- 30% du terrain d'assiette en secteur UDb et UDb1
- 20% du terrain d'assiette en secteur UDC,UDcf2 et UDd.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B- Hauteur des constructions**B.1. Conditions de mesure**

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- 7 m à l'égout dans l'ensemble de la zone, hormis en secteur UDb1
- 7.50 m à l'égout en secteur UDb1.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 50 mètres de l'axe de la première voie (voie de droite) de l'autoroute,
- 25 mètres de l'axe de la RD28,
- 2 m des voies ou emprises publiques, en secteurs UDa, UDb, UDb1, UDcf2,
- 4 m des voies et emprises publiques en secteur UDd
- 10 m minimum de la limite des berges du canal de Vaucluse,
- 4 m minimum de la limite des berges des roubines et mayres.

C.2. En **secteur UDa**, les constructions peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés à l'alignement.

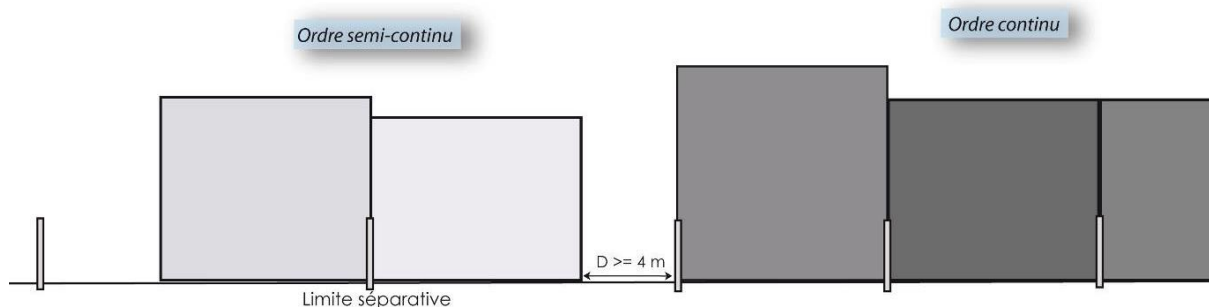
C.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

C.4. En bordure de la rue du Cheval Blanc, et compte tenu de l'implantation des constructions existantes, les constructions pourront être implantées en pignon à l'alignement de l'emprise des voies, sauf pour les annexes dont l'implantation en limite de voie est autorisée sans que l'implantation en pignon soit imposée.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

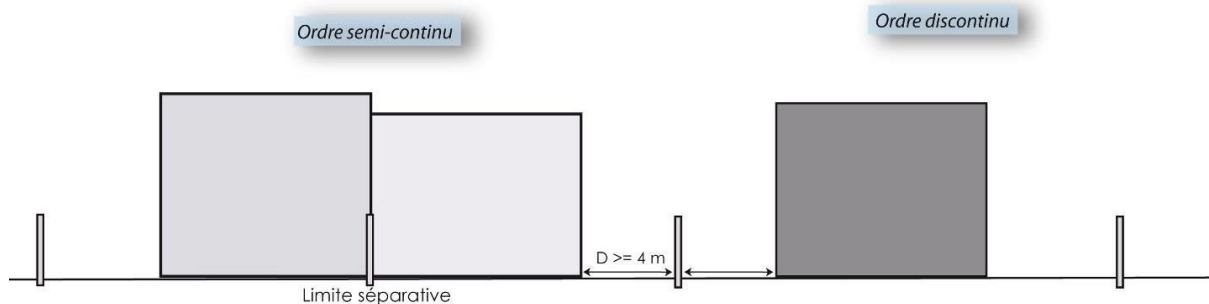
D.1. En **secteur UDa**, les bâtiments peuvent être implantés :

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites séparatives latérales.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en secteur UDa

D.2. En secteur UDb et UDb1, les bâtiments peuvent être implantés :

- soit sur l'une des limites séparatives,
- soit sur aucune des limites séparatives.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en secteur UDb

En bordure de la rue du Cheval Blanc, compte tenu de l'implantation des constructions existantes en pignon à l'alignement des voies, les bâtiments devront respecter un retrait définit à l'alinéa **D.4.** afin de ne pas obstruer les ouvertures sur jardin.

D.3. En secteurs UDcf2 et UDD, les bâtiments seront implantés en ordre discontinu, sur aucune des limites séparatives.

D.4. Depuis la ou les façades non limitrophe à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

D.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :

- en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- en ordre semi-continu, sur l'une des limites séparatives latérales ;
- en ordre discontinu, sur aucune des limites séparatives latérales.

Depuis la ou les façades non limitrophes à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, au minimum égale à 1 mètre.

D.6. L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance minimale de 3 m, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'autre construction.

ARTICLE UD 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

5.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. En zone UDc

En zone UDc, compte tenu de la présence du risque incendie les dispositions destinées à améliorer l'auto-protection des bâtiments sont les suivantes :

- 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 volets sont à réaliser en bois plein, ou en tout autre matériaux présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.

5.3. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques).

5.4. Traitement des clôtures

5.4.1. Dispositions générales

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté fin ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne. Les teintes utilisées pour les murs devront s'inscrire dans les tons de ceux utilisés pour les façades des bâtiments.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

5.4.2. Clôtures en limite de voies et emprises publiques

Elles seront composées d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté de panneau rigide ou de ferronnerie. Elles seront doublées de haies arbustives constituées d'essences méditerranéennes.

5.4.3. Clôtures en limites séparatives

Elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté de grille ou grillage.

Elles pourront être doublées de haies arbustives constituées d'essences méditerranéennes.

5.4.4. Clôtures adjacentes aux cours d'eau

Les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canal du Vaucluse, robines et mayres) seront constituées d'éléments ajourés ou végétalisés en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le long du canal du Vaucluse, elles pourront s'implanter dans le respect d'un retrait de 4 m de la limite des berges.

ARTICLE UD 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées. Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs, en privilégiant les essences non allergisantes.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. La surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 30% de la superficie du terrain en secteur UDa,
- 35% de la superficie du terrain en secteur UDb et UDb1,
- 50% de la superficie du terrain en secteur UDcf2 et UDD.

6.2. Mesures prises pour le verdissement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

6.3. Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

6.4. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE UD 7 : Stationnement

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG20 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article PE2 du présent règlement d'urbanisme.

7.1. Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	<u>Pour les logements de moins de 60 m² :</u> 1 place/ logement <u>Pour les logements de plus de 60 m² :</u> 1 place / 60m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à 2 places par logement. Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 3 chambres	
3. Bureaux	1 place / 50 m ² de surface de plancher	
4. Artisanat et commerce de détail	1 place / 50m ² de surface de plancher	
5. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur	

	regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
--	--	--

Règles qualitatives :

Pour toute opération de logement ou de bureaux générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50% de ces places doit être réalisé dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée, bâtiment attenant ou non à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public.

Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, au moins 50% des places doit être réalisé en revêtement perméable et une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, revêtement,...).

Hormis pour les habitations individuelles, les aires de stationnement seront préférentiellement implantées à l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique.

Pour toute zone de stationnement de plus de 6 places, au moins un arbre de haute tige devra être planté pour 6 places de stationnement.

7.2. Stationnement des deux roues :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation (pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements)	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Bureaux	La surface de stationnement dédiée aux deux roues représentera un minimum de 1,5% de la surface de plancher	

ARTICLE UD 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

8.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps, en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

8.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UD 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie en cohérence avec le risque auquel il est soumis et conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 - Assainissement**a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

En secteur UDd

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Dans les deux cas, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créé. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet dans le réseau d'eaux pluviales, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé.

Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4 - Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

ZONE UE

Caractère de la zone :

La zone **UE** correspond aux secteurs d'activités économiques.

Elle comprend les secteurs suivants:

- **un secteur UEa** relatif à une zone à dominante d'artisanat et de moyenne surface commerciale,
- **un secteur UEc** relatif à une zone à dominante de commerces, de bureaux et de services,
- **un secteur UEi** destiné à accueillir les installations industrielles nécessaires au fonctionnement du service public de traitement et de valorisation énergie/matières des Ordures Ménagères ainsi que les équipements annexes et connexes à cette activité.

Les terrains concernés par un aléa inondation identifié dans le schéma d'aménagement de la Roubine Morières-Cassagne pour une crue d'occurrence 100 ans sont repérés au plan graphique annexé au règlement. Les constructions implantées sur les terrains compris dans ces secteurs sont soumises à des contraintes définies aux articles DG 4 et DG 5 du présent règlement.

Les constructions implantées sur les terrains compris dans les secteurs indicés « f2 » sont soumises à des contraintes définies à l'article DG 6 du présent règlement.

ARTICLE UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les constructions destinées à l'habitation en secteur UEi ;
- Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UE2 dans le reste de la zone ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de services en secteur UEi ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, et au commerce de gros, autres que celles visées à l'article UE2 en secteur UEa ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les créations de terrains de camping et de caravaning ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

Sont interdites dans le secteur UEa et UEc :

S'appliquent les dispositions mentionnées au premier alinéa (sont interdites dans l'ensemble de la zone) auxquelles s'ajoute l'interdiction suivante :

- Les constructions à usage d'industrie ;

Sont interdites dans le secteur UEi :

S'appliquent les dispositions mentionnées au premier alinéa (sont interdites dans l'ensemble de la zone) auxquelles s'ajoute l'interdiction suivante :

- Les constructions à usage d'industrie sauf celles visées à l'article UE2.

ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 50m² dans la limite d'un seul logement,
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant.

b) L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sous réserve que la surface de plancher totale (existant +extension) n'excède pas 50 m².

c) En secteur UEa :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, ainsi qu'au commerce de gros, à condition que la surface de plancher dédiée à l'activité soit inférieure à 800 m².
- les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

d) En secteur UEi, les constructions à vocation industrielle sont admises, sous réserve qu'elles soient en lien ou nécessaire à l'activité du service public de traitement et de valorisation énergie/matières des Ordures Ménagères.

e) En secteur UEc, les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation de la liaison routière de l'emplacement réservé V1 dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.2. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 11 des Dispositions Générales).

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

REGLEMENT

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2.

ARTICLE UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

ARTICLE UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% du terrain d'assiette.

B- Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

La hauteur maximum à l'égout ne peut excéder :

- 9 mètres en zone UE,
- 12 mètres en zone UEa,
- 12 mètres en zone UEc,
- 35 mètres en secteur UEi.

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

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 50 mètres de l'axe de la première voie de l'A7,
- 35 m de la RD 942 pour les habitations et 25 m pour autres destinations,
- 25 m de la RD 28 pour toutes constructions,
- 15m de la RD 53,
- 10 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer,
- 10 m par rapport au Canal de Vaucluse,
- 4 m par rapport aux mayres, roubines et canaux.

C.2. Des implantations différentes du C.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais doivent respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

D.1. Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives. Toutefois, cette marge de recul peut être supprimée sur l'une des limites séparatives latérales lorsque qu'un recul des constructions d'une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite séparative latérale opposée est observé.

D.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :

- en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre ;
- en ordre semi-continu, sur l'une des limites séparatives latérales ;
- en ordre discontinu, sur aucune des limites séparatives latérales.

Depuis la ou les façades non limitrophes à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, au minimum égale à 1 mètre.

D.3. En limite de la zone, les constructions ne pourront pas être implantées à moins de 10 m des limites séparatives.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance minimale de 5 m, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'autre construction.

ARTICLE UE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

5.1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en oeuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

L'emploi à nu de parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses agglomérées, ... est interdit.

Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

5.2. Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

5.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas d'établissements nécessitant des mesures de protection spécifiques
- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canal du Vaucluse, robines et mayres) seront constituées d'éléments ajourés ou végétalisés en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le long du canal du Vaucluse, elles pourront s'implanter dans le respect d'un retrait de 4 m de la limite des berges.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées. Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs, en privilégiant les essences non allergisantes.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. La surface des espaces verts doit être supérieure à 15% de la superficie du terrain.

6.2. Mesures prises pour le verdissement

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades,
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être

intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

6.3. Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

6.4. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE UE 7 : Stationnement

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG20 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées à l'article PE2 du présent règlement d'urbanisme.

7.1. Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Habitation (logements de fonction)	1 place / 60 m ² de surface de plancher avec minimum 1 place / logement
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre
Bureaux	1 place / 25 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place / 30 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place / 80 m ² de surface de plancher
Entrepôts et Industrie	1 place / 100 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

7.2. Stationnement des deux roues :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation (pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements)	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Bureaux	La surface de stationnement dédiée aux deux roues représentera un minimum de	

	1,5% de la surface de plancher	
--	--------------------------------	--

ARTICLE UE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

8.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur l

8.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie en cohérence avec le risque auquel il est soumis et conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 – Assainissement

a) Eaux usées :

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Dans les deux cas, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créé. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet dans le réseau d'eaux pluviales, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé.

Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieure à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4 – Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone **1AU** correspond au secteur d'urbanisation future dit du Petit Flory Nord. Il s'agit d'une zone insuffisamment desservie par les équipements publics sur laquelle peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont les prescriptions devront être respectées.

L'aménagement de la zone est conditionné :

- à la réalisation des équipements nécessaires ;
- à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction.

ARTICLE 1AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, aux bureaux et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle autres que celles visées à l'article 1AU2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...)
- les créations de terrains de camping et de caravanning ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

ARTICLE 1AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction et doit être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).
- La construction ou l'aménagement des locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail, aux bureaux et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher dédié à l'activité soit inférieure à 200 m².

2.2. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 11 des Dispositions Générales).

2.3 Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Élément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2.

ARTICLE 1AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est institué sur la zone 1AU (SMS1 en rouge sur les documents graphiques).

Le programme de logements devra comprendre au moins 50% de Logements Locatifs Sociaux (LLS). Ce pourcentage est réparti à l'échelle de l'ensemble des opérations de construction ou d'aménagement et non opération par opération.

ARTICLE 1AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% du terrain d'assiette.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics y compris leurs logements de fonction (cf. définition dans le lexique en pages 23 et 24).

B- Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, les éléments de décor architecturaux et les éléments de sécurité en toiture ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Conditions de mesure

La hauteur maximum ne peut excéder 9 mètres à l'égout ou 10 mètres à l'égoût de l'acrotère en cas de toitures-terrasses.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. Les bâtiments doivent être implantés :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou projetées figurant sur le document graphique,
- soit à une distance de 4 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

C.2. L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

D.1. Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- en ordre continu, sur les deux limites séparatives latérales ;
- en ordre semi-continu, sur au moins une limite séparative latérale ;
- en ordre discontinu, sur aucune des limites séparatives latérales.

D.2. Depuis la ou les façades non limitrophes à la limite parcellaire, les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

D.3. L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments à usage d'habitation (hors annexes, garage, etc.) implantés sur une même propriété doivent être soit accolés, soit implantés à une distance minimale de 6 mètres.

ARTICLE 1AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

5.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques).

5.3. Traitement des clôtures

Les dispositions 5.3.1 à 5.3.4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et leurs logements de fonction.

5.3.1. Dispositions générales

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté fin ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne. Les teintes utilisées pour les murs devront s'inscrire dans les tons de ceux utilisés pour les façades des bâtiments.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les clôtures devront présenter des caractéristiques permettant le passage de la petite faune.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

5.3.2. Clôtures en limite de voies et emprises publiques

Elles seront composées d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté de panneau rigide ou de ferronnerie. Elles seront doublées de haies arbustives constituées d'essences méditerranéennes.

5.3.3. Clôtures en limites séparatives

Elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté de grille ou grillage.

Elles pourront être doublées de haies arbustives constituées d'essences méditerranéennes.

5.3.4. Clôtures adjacentes aux cours d'eau

Les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canal du Vaucluse, robinets et mayres) seront constituées d'éléments ajourés ou végétalisés en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. Le long du canal du Vaucluse, elles pourront s'implanter dans le respect d'un retrait de 10 m de la limite des berges.

ARTICLE 1AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées. Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs, en privilégiant les essences non allergisantes.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. La surface des espaces verts doit être supérieure à 30% du terrain d'assiette du projet.

6.2. Mesures prises pour le verdissement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements.

Dans les opérations d'ensemble, les espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essences méditerranéennes, à raison d'un arbre pour 50 m² minimum d'espace libre.

Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

6.3. Pour les alignements d'arbres et boisements identifiés comme élément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2.

D'autre part, la zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est à préserver.

ARTICLE 1AU 7 : Stationnement

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG20 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en écomobilité mentionnées à l'article PE2 du présent règlement d'urbanisme.

7.1. Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions réglementaires
1. Habitation	<u>Pour les logements de moins de 60 m² :</u> 1 place/ logement <u>Pour les logements de plus de 60 m² :</u> 1 place / 60m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à 2 places par logement. Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher devra être prévue.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / 3 chambres	
3. Bureau	1 place / 50 m ² de surface de plancher	
4. Artisanat et commerce de détail	1 place / 50 m ² de surface de plancher	
5. Équipements d'intérêt collectif et services publics (y compris leurs logements de fonction)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. Pour les logements de fonctions, il est exigé 1,5 places par logement	

Règles qualitatives :

Pour toute opération de logement ou de bureaux générant plus de 20 places de stationnement, au moins 50% de ces places doit être réalisé dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée, bâtiment attenant ou non à la construction principale). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et leurs logements de fonction.

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public.

Lorsque le stationnement n'est pas intégré dans un volume construit, au moins 50% des places doit être réalisé en revêtement perméable et une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, revêtement, ...).

Hormis pour les habitations individuelles, les aires de stationnement seront préférentiellement implantées à l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique.

Pour toute zone de stationnement de plus de 6 places, au moins un arbre de haute tige devra être planté pour 6 places de stationnement.

7.2. Stationnement des deux roues :

	Norme imposée	Dispositions réglementaires
1. Habitation (pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements)	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	
2. Bureaux	La surface de stationnement dédiée aux deux roues représentera un minimum de 1,5% de la surface de plancher	

ARTICLE 1AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

8.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps, en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 8 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

8.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie en cohérence avec le risque auquel il est soumis et conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Dans les deux cas, la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créé. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet dans le réseau d'eaux pluviales, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé.

Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4. Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

ZONE 1AUe

Caractère de la zone :

La **zone 1AUe** correspond à une zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'activités économiques. Elle comprend un secteur **1AUe₁** comprenant des dispositions particulières relatives à la hauteur des constructions.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cf. pièce n°3

L'aménagement de la zone est conditionné :

- à la réalisation des équipements nécessaires ;
- à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction.

ARTICLE 1AUe 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce à l'exception des complexes et salles sportives ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les créations de terrains de camping et de caravanning ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE 1AUe 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'urbanisation de la zone 1AUe est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction et doit être compatible avec les principes exposés dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU).
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation de la liaison routière de l'emplacement réservé V1 dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.2. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 11 des Dispositions Générales).

2.3 Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Élément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

ARTICLE 1AUe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

ARTICLE 1AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% du terrain d'assiette.

B- Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire, les éléments de décor architecturaux et les éléments de sécurité en toiture ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- en zone 1AUe : 12 mètres
- en secteur 1AUe₁ : 17 mètres

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A7 ;
- 15 mètres de l'avenue des Verguets et de l'avenue Vidier ;
- 25 mètres du chemin des Archicotes et de l'emplacement réservé V1 ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer ;

C.2. Des implantations différentes du C.1 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais doivent respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

D.1. Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

D.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite ou en retrait de 5 mètres des limites séparatives.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

ARTICLE 1A Ue 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

5.1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en oeuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

L'emploi à nu de parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses agglomérées... est interdit.

Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

5.2. Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; L'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

5.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre, elles seront composées :

- soit d'un mur plein ou d'un grillage ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60 mètre maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas d'établissements nécessitant des mesures de protection spécifiques.

Les clôtures devront présenter des caractéristiques permettant le passage de la petite faune.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE 1AUe 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées. Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs, en privilégiant les essences non allergisantes. Les espèces végétales envahissantes sont proscrites.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. La surface des espaces verts doit être supérieure à 15% de la superficie du terrain.

6.2. Mesures prises pour le verdissement

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades,
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

6.3. Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Élément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2.

ARTICLE 1AUe 7 : Stationnement

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG20 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en écomobilité mentionnées à l'article PE2 du présent règlement d'urbanisme.

7.1. Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
1. Bureaux	1 place / 25 m ² de surface de plancher
2. Artisanat	1 place / 30 m ² de surface de plancher
3. Entrepôt et industrie	1 place / 100 m ² de surface de plancher
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

7.2. Stationnement des deux roues :

	Norme imposée
Bureaux	La surface de stationnement dédiée aux deux roues représentera un minimum de 1,5% de la surface de plancher (hors espaces de stockage)

ARTICLE 1AUe 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

8.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur l'unité foncière.

8.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait afin de permettre la création d'un espace d'attente en dehors des voies publiques), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 1AUe 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie en cohérence avec le risque auquel il est soumis et conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 – Assainissement

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Dans les deux cas, la mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créé. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet dans le réseau d'eaux pluviales, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé.

Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

9.4 - Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone **2AU** correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé ultérieurement, un développement urbain mixte.

Un **secteur 2AUe** a été défini spécifiquement à destination du développement économique.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée à une modification ou une révision du PLU.

ARTICLE 2AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages et installations nécessaires à la desserte de la zone 1AU (voirie, ouvrage de gestion des eaux pluviales, etc.).
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sous réserve que :
 - la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
 - l'extension des constructions (dans la limite d'une seule extension) n'excède pas 25% de la surface de plancher initiale du bâtiment et que l'ensemble (existant + extension) n'excède pas 200m² de surface de plancher.
- En secteur 2AUe, les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation de la liaison routière de l'emplacement réservé V1 dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.
- En secteur 2AUe, l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'activités artisanale existantes, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sous réserve que :
 - la surface initiale du bâtiment soit au moins égale à 200 m² ;
 - l'extension des constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher initiale et que l'ensemble (existant + extension) n'excède pas 500 m² de surface de plancher.

2.2. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 11 des Dispositions Générales).

2.3 Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Élément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2.

ARTICLE 2AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

ARTICLE 2AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

Non règlementé

B- Hauteur des constructions

La hauteur des extensions autorisées ne pourra en aucun cas excéder la hauteur du bâtiment existant.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

ARTICLE 2AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

5.1. Traitement des clôtures

5.1.1. Dispositions générales

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté fin ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne. Les teintes utilisées pour les murs devront s'inscrire dans les tons de ceux utilisés pour les façades des bâtiments.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les clôtures devront présenter des caractéristiques permettant le passage de la petite faune.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

5.1.2. Clôtures en limite de voies et emprises publiques

Elles seront composées d'un mur bahut de 0,60 m maximum surmonté de panneau rigide ou de ferronnerie. Elles seront doublées de haies arbustives constituées d'essences méditerranéennes.

5.1.3. Clôtures en limites séparatives

Elles seront composées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté de grille ou grillage.

Elles pourront être doublées de haies arbustives constituées d'essences méditerranéennes.

5.1.4. Clôtures adjacentes aux cours d'eau

Les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canal du Vaucluse, robines et mayres) seront constituées d'éléments ajourés ou végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le long du canal du Vaucluse, elles pourront s'implanter dans le respect d'un retrait de 4 m de la limite des berges.

ARTICLE 2AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé

ARTICLE 2AU 7 : Stationnement

Non réglementé

ARTICLE 2AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Non réglementé

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES ET NATURELLES

ZONE A

Caractère de la zone :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend un **secteur Ap** correspondant à des zones agricoles présentant un intérêt paysager.

ARTICLE A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2.2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, dans les conditions suivantes :

- que la surface initiale du bâtiment soit supérieure à 80 m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 150m² de surface de plancher par unité foncière (extension comprise) ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
- les annexes (dont piscine, sous réserve du traitement du produit des eaux d'infiltration). La surface des annexes (dont piscines) est limitée à 60 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal (hors piscines). Les annexes seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent et 35 mètres pour les piscines.

2.3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, notamment :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.4. En secteur Ap, sont uniquement autorisés :

À condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol

À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation:

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Élément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

ARTICLE A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions**A- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 250 m² (existant + extension).

L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas excéder 50% de la surface de plancher de l'habitation existante, sans dépasser 60 m² d'emprise au sol (annexes existantes + à créer).

B- Hauteur des constructions**B.1. Conditions de mesure**

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 7 m à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'habitation ;
- 4m au faitage pour les annexes ;
- 9m à l'égout du toit pour les autres bâtiments ou constructions.

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

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute et de ses bretelles, sauf pour les constructions particulières énoncées ci-après au 6.2,
- 75 mètres de l'axe de la RD 942 pour les constructions à usage d'habitation,
- 35 mètres de l'axe des RD 53 et RD 6 pour les constructions à usage d'habitation
- 25 mètres de l'axe des RD 53 et RD 6 pour les autres constructions
- 5 mètres de l'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique existante ou à créer,
- 10 mètres des berges du canal de Vaucluse,
- 4 m des limites des canaux.

Ces marges de recul par rapport aux voies ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant parallèlement à la voie, toutefois sans rapprochement par rapport à la voie.

C.2. Les constructions et installations particulières ci-après définies échappent aux marges de recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute. :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- réseaux d'intérêt public,
- adaptation, réfection ou extension de constructions existantes,

Toutefois elles devront respecter les marges de recul suivantes :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (dont piscines) peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

5.1. Disposition générale

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

5.2. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

5.3. Constructions destinées aux activités

Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site ; le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

5.4. Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 1,80m. Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté de grille ou grillage ;
- soit d'une grille ou d'un grillage simple.

L'enduit sera obligatoire s'il y a une partie de mur maçonnée.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canaux, robinets et mayres) les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

ARTICLE A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes) ou ensembles végétaux de grande valeur.

En cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ou de création d'annexe à une habitation, y compris piscine, bordant une zone cultivée ou cultivable, la bande de recul par rapport aux limites séparatives devra être constituée d'une haie tampon d'une largeur et d'une hauteur de 2m constituée de végétaux à feuillages persistants.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE A 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE A 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire

9.2 - Assainissement

a) Eaux usées :

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces

équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

ZONE N

Caractère de la zone :

La zone **N** recouvre les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- un **secteur Nge** relatif au golf de « La Blachère – Grand Avignon » et aux équipements publics afférents, correspondant à la zone émettrice de droits à bâtir en application de l'article L 123-4 du Code de l'Urbanisme) et frappé d'une servitude administrative d'inconstructibilité,
- un **secteur Ngr** relatif à la zone réceptrice des transferts de possibilité de construction en application de l'article L. 123-4 du Code de l'Urbanisme correspondant au lotissement de la Blachère, à la résidence hôtelière et au restaurant du Golf. Ce secteur comprend deux sous-secteurs :
 - **Ngr1** – correspondant à la zone dédiée à l'hôtellerie, restauration équipement sportifs et de loisirs,
 - **Ngr2** – correspondant à la zone dédiée à l'habitat et activités tertiaires
- un **secteur NI** relatif aux secteurs destinés aux activités et équipements de loisirs.
- un **secteur Nt** relatif à un secteur à vocation touristique.

La zone naturelle est par ailleurs concernée par un aléa feux de forêt. Les zones indicées au plan de zonage du PLU en f2 correspondent aux parties du territoire soumises à un aléa feu de forêt fort. Les constructions implantées sur les terrains compris dans les secteurs indicés « f2 » sont soumises à des contraintes définies à l'article DG 6 du présent règlement.

ARTICLE N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Dans les zones **Ngr**, **NI** et **Nt**, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Dans la zone **Nge**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en vertu de la servitude administrative d'inconstructibilité issue du transfert de possibilité de construire (art. L. 123-4 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1 Dans le secteur N, NI, Nt,

- L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, à condition :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 80m²,
 - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 150m² de surface de plancher par unité foncière (extension comprise) ;
 - qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;

- les annexes (dont piscine, sous réserve du traitement du produit des eaux d'infiltration). La surface des annexes (dont piscines) est limitée à 60 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal (hors piscines). Les annexes seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent et 35 mètres pour les piscines.
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.2. Secteur Nge

Néant

2.3 Secteur Ngr 1 et 2

Dans le sous-secteur Ngr 1 sont admises les constructions dont la destination est l'hôtellerie et les équipements publics.

Dans le sous-secteur Ngr 2, sont admises les constructions dont la destination est l'habitation et les bureaux et commerce.

Nonobstant des dispositions ci-dessus, les constructions admises dans les sous-secteurs Ngr 1 et Ngr 2 bénéficiant d'une convention de transfert de droit à construire intervenue avant la date du 24 Mars 2014 et signée en application de l'article L. 123-4 du Code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la dite loi sont autorisées dans la limite des droits à bâtir mentionné à ladite convention de transfert.

2.4. Secteur NI

En plus du 2.1.

- l'aménagement et le changement de destination des bâtiments à condition d'être destiné aux activités sportives et de loisirs.

2.5. Secteur Nt

En plus du 2.1.

- l'aménagement et le changement de destination des bâtiments à condition d'être destiné aux activités d'hébergement touristique.

2.6. Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 11 des Dispositions Générales).

2.7. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Elément de patrimoine végétal et paysager protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2

ARTICLE N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 250 m² (existant + extension).

L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas excéder 50% de la surface de plancher de l'habitation existante, sans dépasser 60 m² d'emprise au sol (annexes existantes + à créer).

B- Hauteur des constructions

B.1. Conditions de mesure

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décor architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

B.2. Hauteur maximum

Dans les secteurs autres que Ngr 1 et 2 : la hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 8m à l'égout du toit et 10m au faîtage,
- 4m au faîtage pour les annexes.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments existants ayant une hauteur supérieure et pour les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans les secteurs Ngr 1 et 2 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du terrain naturel.

C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C.1. À défaut d'indication figurant au plan, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 100 mètres de l'axe de la première voie de l'A7,
- 35 mètres de l'axe des RD 53x et RD 6 pour les constructions à usage d'habitation
- 25 mètres de l'axe des RD 53x et RD 6 pour les autres constructions
- 8 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer,
- 10 mètres des berges du canal de Vaucluse et de la Roubine Morières-Cassagne,
- 4 mètres des berges des autres mayres, roubines et canaux,

C.2. Des implantations différentes du C.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

C.3 Dans les secteurs Ngr 1 et 2

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 8 mètres de l'axe des voies publiques.

Elles pourront être édifiées à la limite des voies privées.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

D.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

D.2. Des implantations différentes du D.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

D.3 Dans les secteurs Ngr 1 et 2

Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés en limite séparative, ils devront l'être selon la règle H – 4 M, telle que la distance horizontale de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la limite séparative concernée soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4 mètres, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

REGLEMENT

*E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***E.1 Dans les zones autres que Ngr 1 et 2 :** Non réglementé.**E.2 Dans les zones Ngr 1 et 2 :**

Les constructions doivent être édifiées en laissant entre deux bâtiments non jointifs, une distance horizontale au moins égale à la hauteur à l'égout de la toiture du plus élevé des deux bâtiments diminuée de 4 mètres sans jamais être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**5.1. Disposition générale**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

5.2. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

5.4. Clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m.

En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives, des grillages ou des grilles. Seuls les murs en pierre sèche seront autorisés mais limités à 0.60 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Sur les voies publiques et privées elles seront constituées soit d'un grillage vert, soit d'un muret en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. Sur ces murets pourront être posé une grille en fer ou un grillage vert.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canaux, robines et mayres) les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. L'enduit des parties maçonnées sera obligatoire.

ARTICLE N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes) ou ensembles végétaux de grande valeur.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE N 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.1 - Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

8.2 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE N 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9.1 - Eau potable

En secteurs Nge, Ngr1, Ngr2, NI et Nt : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

REGLEMENT

Dans le reste de la zone N : 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 ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire

9.2 - Assainissement

a) Eaux usées :

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe.

Dans les deux cas, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m² d'emprise au sol nouvellement créé. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet dans le réseau d'eaux pluviales, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé.

Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.