



DÉPARTEMENT DU VAUCLUSE  
COMMUNE DE L'ISLE-SUR-LA-SORGUE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération en date de ce jour approuvant la révision du PLU.

*Le 28 février 2017*

P.L.U. APPROUVÉ LE :

21 MAI 2013

P.L.U. RÉVISÉ LE :

28 FÉVRIER 2017

Le maire, Pierre GONZALVEZ

# Sommaire

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
Chapitre I.    Règlement applicable à la zone UA.....	9
Chapitre II.   Règlement applicable à la zone UB.....	17
Chapitre III.  Règlement applicable à la zone UC.....	29
Chapitre IV.  Règlement applicable à la zone UD.....	40
Chapitre V.   Règlement applicable à la zone UE.....	50
Chapitre VI.  Règlement applicable à la zone UL.....	58
Chapitre VII. Règlement applicable à la zone UP.....	66
Chapitre VII. Règlement applicable à la zone UV.....	74
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....</b>	<b>77</b>
Chapitre I.    Règlement applicable à la zone 1AU.....	78
Chapitre II.   Règlement applicable à la zone 2AU.....	87
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>90</b>
Chapitre I - Règlement applicable à la zone A.....	91
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>100</b>
Chapitre I - Règlement applicable à la zone N.....	101
<b>GLOSSAIRE.....</b>	<b>109</b>
<b>LISTE DES ESSENCES PRECONISEES .....</b>	<b>111</b>
<b>LISTE DES ESSENCES ENVAHISSANTES INTERDITES .....</b>	<b>113</b>

**TITRE I**  
-  
**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme.

## **Article 1 : Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue.

## **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols**

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-25 à R.111-27 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

## **Article 3 : Droit de Prémption Urbain**

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) a été institué par délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2013. Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone AU), *cf. cartographie en annexes.*

## **Article 4 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; b ...).

### **Les zones urbaines:**

Il s'agit des zones urbanisées. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "U".

### **Le PLU de l'Isle sur la Sorgue distingue plusieurs zones urbaines :**

- UA : zone d'habitat central
- UB : zone d'habitat péricentrale dense
- UC : zone mixte périphérique
- UD : zone résidentielle peu dense
- UE : zone à vocation d'activités
- UL : zone à vocation de loisir
- UP : zone à vocation d'équipements
- UV : zone dédiée à l'implantation d'un parc photovoltaïque

## **Les zones à urbaniser**

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat ou d'activités, destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU".

Le PLU de l'Isle sur la Sorgue présente des zones à urbaniser :

1AU : zone d'urbanisation future ouverte.

2AU : zone d'urbanisation future non urbanisable en situation actuelle.

## **La zone agricole**

Il s'agit d'une zone d'exploitation des richesses du sol (agricole ou forestière), dans laquelle les constructions sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation de ces richesses (article R.151-22 du code de l'urbanisme). Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "A".

## **Les zones naturelles et forestières**

Il s'agit de zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du code de l'urbanisme). Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

## **Sur les documents graphiques figurent en outre :**

### **Les emplacements réservés (ER)**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

### **Les éléments paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage**

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 ("loi Paysage"), doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

### **Les espaces boisés classés (EBC)**

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

### **Le périmètre du PPRif**

Le PPRif, approuvé par arrêté préfectoral du 3 décembre 2015, est annexé dans sa totalité au PLU.

### **Les zones humides.**

## **Article 5 : Constructions non conformes**

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

## **Article 6 : Principe de rédaction des articles 1 et 2**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

## **Article 7 : Clôtures**

L'édification des clôtures est réglementée par le P.L.U conformément au Code de l'Urbanisme.

## **Article 8 : Stationnement des caravanes**

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable prévue par le Code de l'Urbanisme.

## **Article 9 : Adaptation du règlement**

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, par décision motivée, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes. Aucun autre motif n'est admis. Seuls les articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

## **Article 10 : Reconstruction a l'identique**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors que ledit bâtiment a été régulièrement édifié.

## **Article 11: Zones à risque**

Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

## **Article 12 : Réseau public de transport d'électricité**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans toutes les zones.

## **Article 13 : Accès**

L'aménagement d'accès sur le réseau routier départemental est soumis à une autorisation

du Département délivrée en référence au règlement de la voirie départementale.

## **Article 14 : Canal de Carpentras**

### **Accès aux ouvrages et zone de non aedificandi :**

1. Les propriétaires des parcelles où se trouvent placés des ouvrages tels que des canalisations ou des appareils doivent laisser le libre accès à ces ouvrages au Personnel du Canal de Carpentras pour effectuer visite, entretien et réparation.
2. Il est interdit de modifier l'altimétrie des terrains ainsi que de créer un revêtement de sol différent aux endroits où sont implantés les canalisations et ouvrages de maintenance (vannes, ventouses, vidanges, etc...).
3. Aucune construction, ni plantation d'arbres à haute futaie ne pourra être établie à moins de 2 mètres de l'axe des canalisations. Seuls sont acceptés les constructions de murs de clôture d'une hauteur maximale de 1,2 mètres à une distance supérieure ou égale à 1 mètre de l'axe des canalisations.

### **Division foncière :**

Le propriétaire d'une parcelle incluse dans le périmètre de l'ASA qui en effectue la division foncière est dans l'obligation d'assurer à ses frais l'acheminement de l'eau jusqu'à chaque parcelle nouvellement cadastrée ou à chaque lot, que les nouveaux acquéreurs souhaitent ou non l'eau. La desserte de chaque nouvelle parcelle doit se faire dans le respect des normes qui figurent dans le cahier des charges établi par l'ASA.

## **Article 15 : Gestion des eaux pluviales**

La doctrine de la MISE (mission inter-service de l'eau) de Vaucluse concernant la gestion des eaux pluviales a été mise à jour en mai 2012. Elle concerne les lotissements à usage d'habitation et les lotissements à usage artisanal ou commercial. Elle est disponible sur le site internet de la Préfecture ([www.vaucluse.gouv.fr/](http://www.vaucluse.gouv.fr/)).

## **Article 16 : Application des règles à chacun des lots issus d'une division**

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à chacun des lots issus de la division.

## **Article 17 : Modalité d'application des règles de calcul de l'emprise au sol**

Les articles 9 du présent règlement imposent pour certaines zones du PLU l'application d'un coefficient d'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol est calculée au sein d'une unité foncière. L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs.

Constituent notamment de l'emprise au sol :

- les annexes,
- les terrasses imperméabilisées couvertes ou non,
- les terrasses imperméabilisées, surélevées de manière significative par rapport au terrain naturel et avec des fondations profondes,
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade.

Le bassin des piscines n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol, de même que les terrasses en bois perméables.

## **Article 18 : Collecte des déchets**

En l'absence de points de collectes publics suffisants, à proximité directe, l'aménageur doit réaliser l'équipement correspondant aux besoins de l'opération.

## **Article 19 : Secteurs pouvant bénéficier d'une majoration de constructibilité en faveur d'une diversité de l'habitat et d'une exemplarité énergétique des constructions**

Au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs cartographiés au document graphique :

- La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.
- Un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration.

L'application combinée des 2° à 4° de l'article L. 151-28 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction, conformément aux dispositions de l'article L.151-29 du Code de l'Urbanisme.

Une mention renvoyant au présent article est établie dans la vocation des zones du PLU concernées en tout ou partie par cette disposition.

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

# Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA

\* \* \*

*Il s'agit du centre-ville historique de la commune.*

## **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article UA 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions suivantes :

- Les constructions agricoles
- Les constructions à vocation industrielle
- Les carrières
- Les habitations légères de loisir
- Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les activités artisanales non compatibles avec l'habitat

- Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
- Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les caravanes isolées
- Les dépôts divers
- Le changement d'usage des constructions à usage de stationnement

### **Article UA 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone et nécessaire en la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme.

Toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements devra comprendre un minimum de 30% de logements sociaux.

**Dans les secteurs représentés aux plans de zonage par la trame « zones humides », les constructions nouvelles et les exhaussements sont interdits lorsque le caractère humide est avéré, sauf en cas de réalisation des mesures compensatoires prévues dans la disposition 6B04 du SDAGE.**

Dans tous les cas, les extensions des constructions régulièrement édifiées sont autorisées.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 3 - accès et voirie**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

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

Partout où cela est possible, les voies traversantes seront réalisées.

### **Article UA 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

#### **Assainissement**

##### **a/ Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

##### **b/ Eaux pluviales**

Dans la mesure du possible, des aménagements de rétention des eaux pluviales devront être réalisés sur l'unité foncière avant rejet dans le réseau collecteur existant (aérien ou souterrain).

En bordure de voie ouverte à la circulation publique, les eaux de toitures seront collectées par des gouttières et évacuées vers le réseau public aérien ou souterrain.

Dans tous les cas, les installations devront être conformes au Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales présenté en annexe du PLU.

## **Réseaux divers**

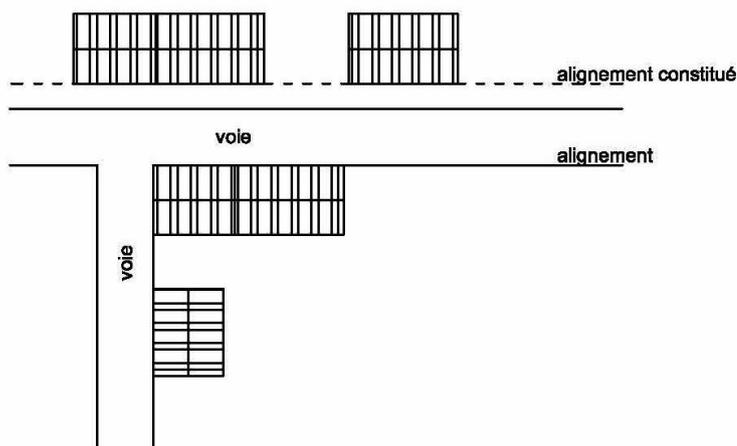
Les lignes d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisées en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

## **Article UA 5 - caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article UA 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées :  
soit à l'alignement des voies,  
soit, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport aux voies, en respectant l'alignement ainsi constitué,



Cas particulier des propriétés implantées le long de la Sorgue et de ses bras.

L'alignement peut être :

- la berge ;
- les clôtures existantes si elles marquent un alignement ;
- la marge de recul par rapport aux berges si elle apparaît sur les documents graphiques du PLU (zonage)

Dans cette configuration (marge de recul) les bâtiments devront être construits dans les zones d'implantation résiduelles des propriétés concernés par ces marges de recul.

## **Article UA 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

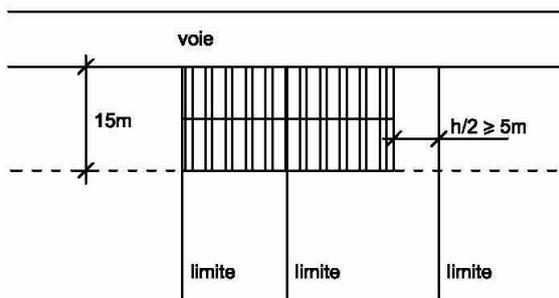
Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, toutes les constructions seront édifiées :

soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,  
soit sur une seule limite ; le recul par rapport aux autres limites sera au moins égale à la

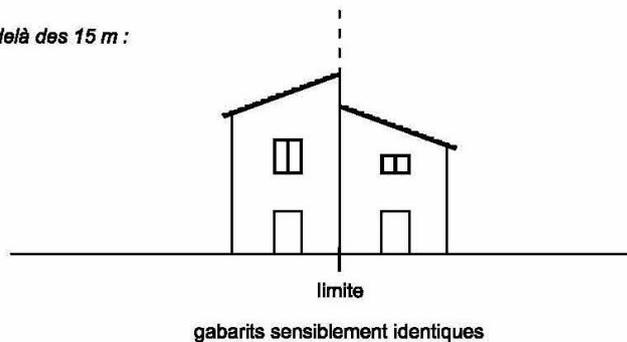
moitié de leur hauteur, en tout point, de la limite la plus proche avec un recul minimal de 5 m ( $H/2 \geq 5$  m).

Au delà de la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, la construction devra être édifiée en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4 mètres ( $H/2 \geq 4$ m).

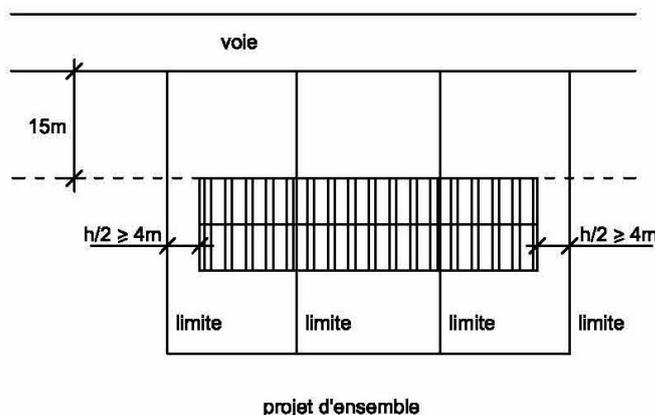
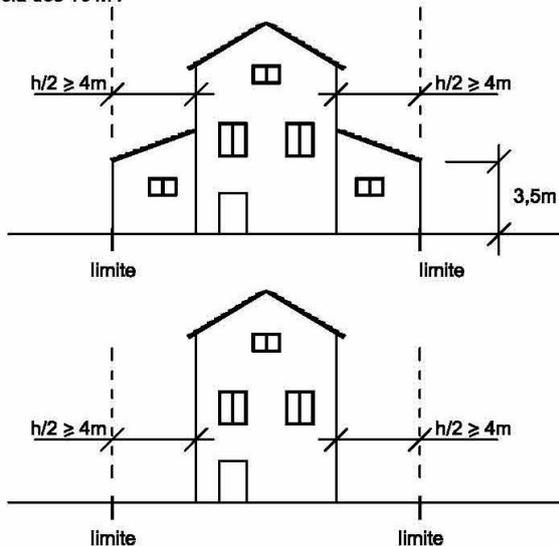
- dans une bande de 15 m :



- au-delà des 15 m :

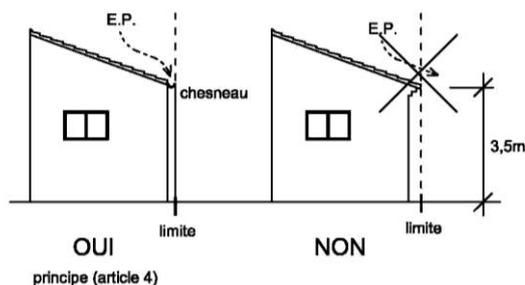


- au-delà des 15 m :



Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- si le bâtiment n'excède pas 3,5 m de hauteur sur la limite concernée;
- si le bâtiment peut être adossé à un bâtiment mitoyen de gabarit sensiblement identique;
- en cas de projet d'ensemble sur plusieurs unités foncières contiguës.



Cas particulier des propriétés implantées le long des berges :

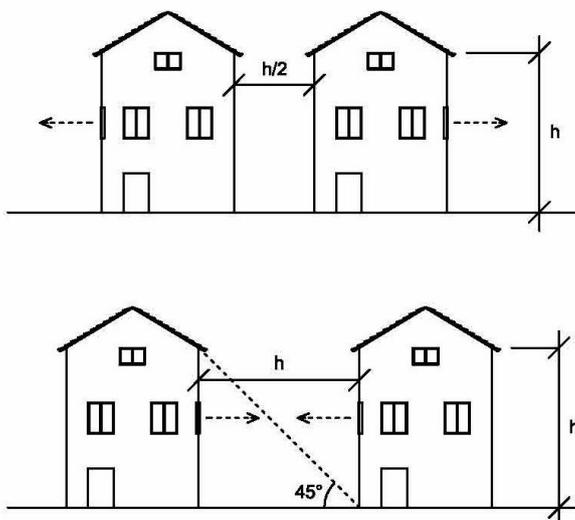
En cas de marge de recul les bâtiments implantés en limite séparative ne devront pas excéder la hauteur des bâtiments mitoyens.

## Article UA 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point soit au moins égale à la hauteur totale de la nouvelle construction ( $L=H$ ).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres à l'égout du toit ainsi qu'aux garages en rez-de-chaussée.

Cette distance est réduite à  $H/2$  pour deux constructions sans vis à vis sur un même fond.



## Article UA 9 - emprise au sol

Non réglementé

## Article UA 10 - hauteur des constructions

Les façades doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

## Article UA 11 - aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

### **Composition générale:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

### **Façades:**

Les façades des nouvelles constructions devront s'inspirer de la composition des constructions voisines existantes.

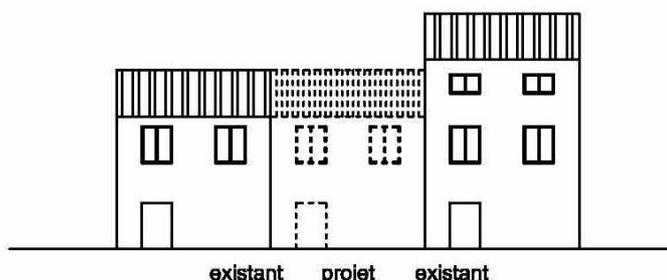
La hauteur des étages et percements devra être décroissante, de bas en haut.

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

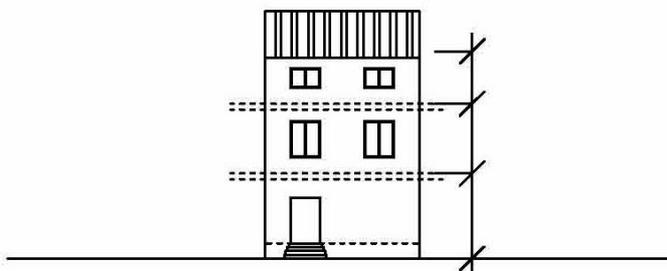
Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

*- rappel des façades proches :*



*- hauteur des étages :*



### **Ouvertures:**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les ouvertures en façades sur rue doivent être plus hautes que larges.

Cette condition n'est pas exigée dans le cas de grand portail sur rue, de devanture commerciale ou artisanale.

### **Toitures:**

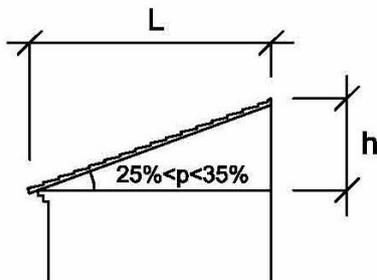
La pente de toit devra être comprise entre 25 et 35%. Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal vieilles, au minimum sur les premiers rang et les rives (extrémité du toit côté pignon).

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

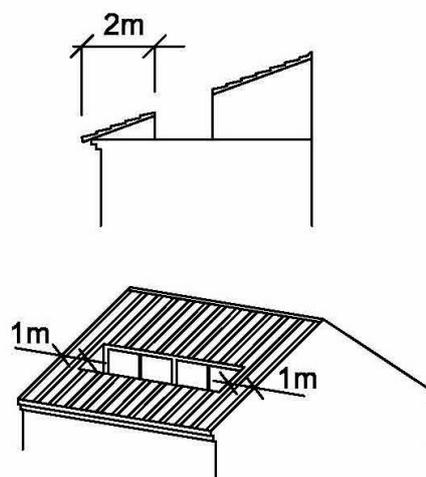
Les toitures terrasses, couvertes ou ouvertes, sont autorisées, à condition que le bas de versant présente une longueur minimum de 2m et une rive de 1m minimum. En cas de difficulté technique et structurelle ces côtes pourront être adaptées uniquement avec l'accord de l'architecte des bâtiment de France.

Les gouttières et

- pente =  $h/L$



- terrasse ouverte en toiture :



### Clôtures:

Elles devront prendre la forme soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, soit d'un mur bahut de 40 cm de hauteur surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, soit d'un grillage doublée d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres sèches devront être obligatoirement enduites.

### Divers

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, les climatiseurs ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

## **Article UA 12 - stationnement des véhicules**

Quand cela est possible, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.

Les garages existants ne pourront pas être modifiés, ni supprimés et devront garder leur usage de stationnement de véhicules.

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de place au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

## **Article UA 13 - espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction et installation,

Les plantations existantes sont maintenues. Tout arbre abattu est remplacé.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.

## Chapitre II. Règlement applicable à la zone UB

\*  
\*                      \*  
\*

*Il s'agit d'une zone péricentrale dense.*

*Elle comprend un secteur :*

- UBc, secteur à vocation mixte, avec de nombreux commerces

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article UB 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions suivantes :

- Les constructions agricoles
- Les carrières
- Les habitations légères de loisir
- Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente

- Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
- Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-car
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les caravanes isolées
- Les dépôts divers...

#### **Article UB 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol sous condition :**

- Les constructions à usage industriel et artisanal, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Les entrepôts, à condition que ces constructions, par leur importance ou leur fonctionnement, ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol, à moins d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone et nécessaire en la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme, et à condition de ne pas permettre la réalisation d'un niveau de construction supplémentaire par rapport à ce qui est autorisé dans l'article 10.

**Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à la berge de la Sorgue, et de 6 mètres par rapport à la berge des ruisseaux et canaux, sauf mention contraire indiquée sur le plan de zonage.**

En bord de Sorgue, et des canaux et des ruisseaux l'extension des constructions principales et leurs annexes est possible à condition de ne pas diminuer la distance entre la construction existante et la berge.

**Pour les constructions et installations autorisées concernées par un risque d'inondation, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel dans le secteur concerné par tout aléa inondation.**

**Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.**

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et, s'il n'y en a pas, de créer une zone refuge à une cote supérieure ou égale à +0,70 m. Le plancher de la zone refuge devra avoir une superficie égale à l'extension de la construction.

Toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements devra comprendre un minimum de 30% de logements sociaux.

**Dans les secteurs représentés aux plans de zonage par la trame « zones humides », les constructions nouvelles et les exhaussements sont interdits lorsque le caractère humide est avéré, sauf en cas de réalisation des mesures compensatoires prévues dans la disposition 6B04 du SDAGE.**

Dans tous les cas, les extensions des constructions régulièrement édifiées sont autorisées.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 3 - accès et voirie**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Sur le cours Emile Zola, les avenues de la libération, Jean Charmasson, des Quatre Otages et Julien Guigue, les accès sont limités à un seul par unité foncière.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental

d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur requise doit permettre le croisement de véhicules automobile,

Partout où cela est possible, les voies traversantes seront réalisées.

## **Article UB 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable.

### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### **Assainissement**

#### **a/ Eaux usées**

Toute construction, aménagement ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

#### **b/ Eaux pluviales**

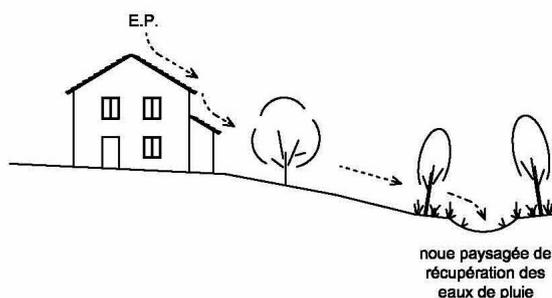
Les constructions édifiées dans une bande de 15 mètres par rapport aux voies pourront être raccordées au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Pour les constructions implantées au delà des 15 mètres, les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Dans le cas d'implantation sur limite séparative latérale, les eaux pluviales de toitures ne devront pas se déverser sur l'unité foncière voisine.

Dans tous les cas, les installations devront être conformes au règlement du Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales présenté en annexe du PLU.

Hors opération regroupant plusieurs bâtiments (opération d'aménagement), le terrain d'assiette d'une construction d'un bâtiment sera modelé afin de diriger les eaux de pluie en direction des systèmes de rétention retenus: noues, dépressions, fossés, cuves enterrées, casiers, drains filtrants avec regards de visite...



## Réseaux divers

Les nouvelles lignes d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisées en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

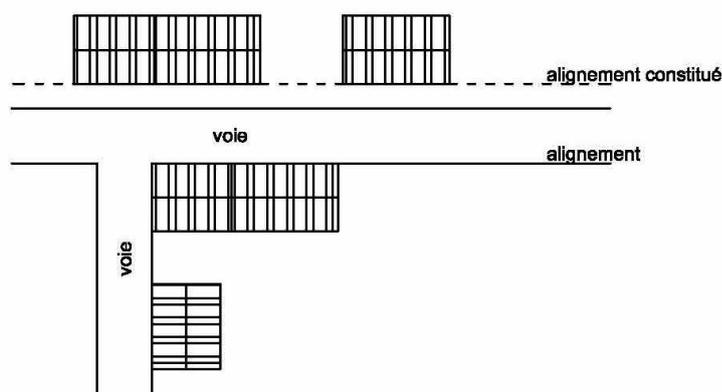
## **Article UB 5 - caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article UB 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport aux voies, en respectant l'alignement ainsi constitué.
- toutefois, si la construction à édifier est située entre deux constructions qui ne respectent pas ces conditions, un recul équivalent à l'une ou l'autre des constructions existantes sera autorisé.

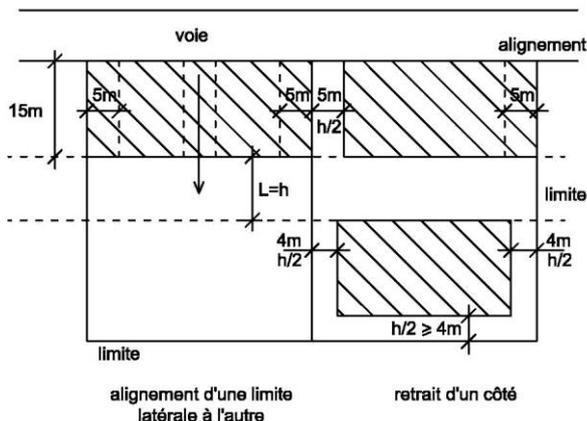


## Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :

Les bâtiments seront édifiés :

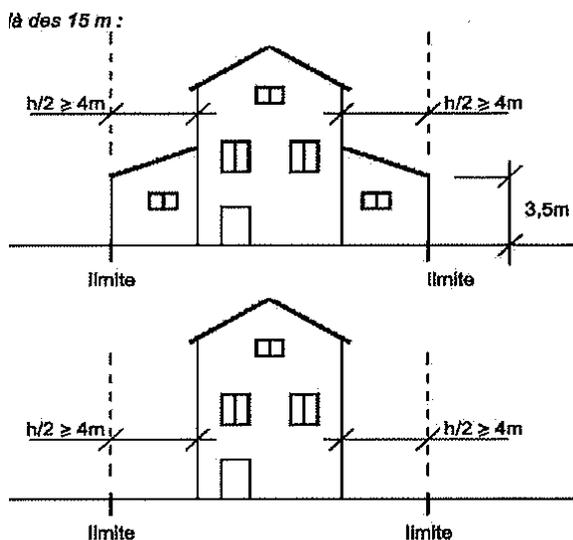
- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite ; le recul par rapport aux autres limites sera au moins égale à la moitié de leur hauteur, en tout point, de la limite la plus proche avec un recul minimal de 5 m ( $H/2 \geq 5$  m).



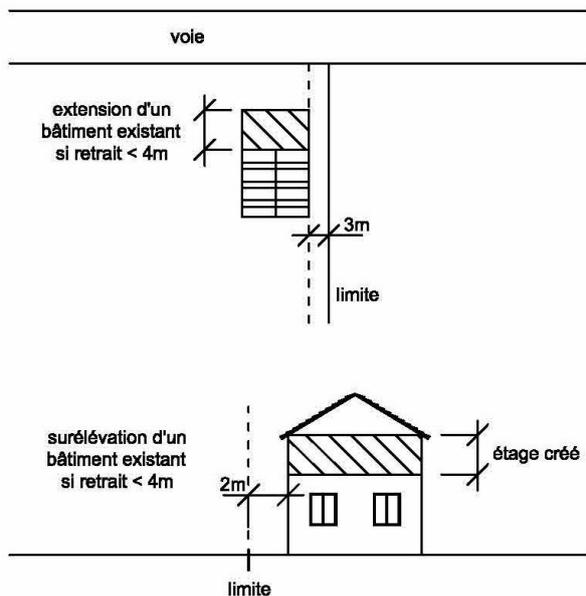
### Au delà des 15 m pris à partir de l'alignement :

Au delà de la bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, le bâtiment devra être édifié en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4 mètres ( $H/2 \geq 4m$ ).

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée si le bâtiment n'excède pas 3,5 m de hauteur sur la limite concernée ou 4,20 m en cas d'un mur pignon sur la limite de propriété. En cas de construction en mitoyenneté, une surélévation est autorisée sans dépasser la hauteur de la construction mitoyenne.

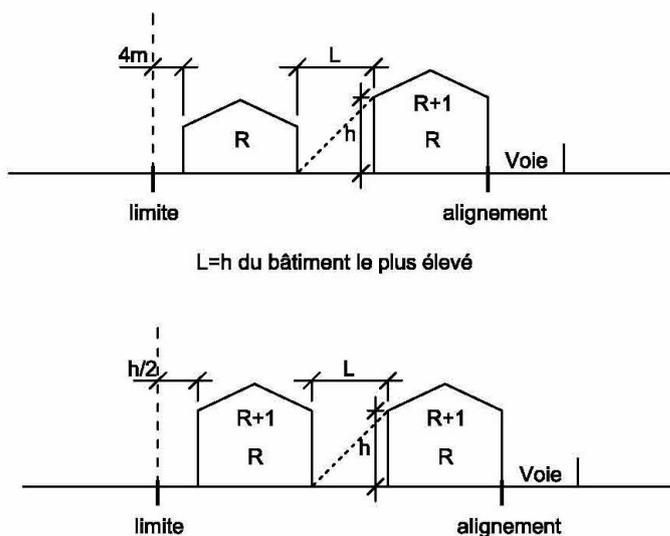


Dans le cas où le bâtiment existant est implanté à une distance inférieure à 4 mètres, une extension ou surélévation pourra être réalisée à condition de ne pas réduire la distance entre la construction principale existante et la limite séparative. En cas de surélévation, la distance minimum requise est fixée à 2m et la hauteur est fixée à 6 m à l'égout du toit.

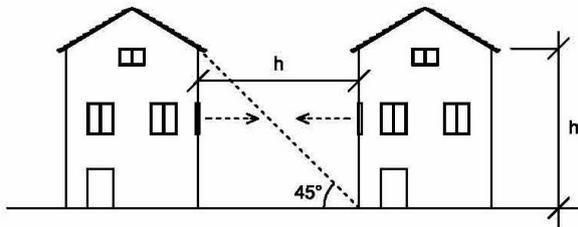
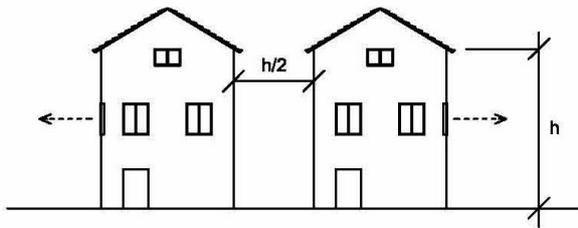


## Article UB 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments devront être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point soit au moins égale à la hauteur totale de la nouvelle construction ( $L=H$ ). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres à l'égout du toit ainsi qu'aux garages en rez-de-chaussée.



Cette distance est réduite à  $H/2$  pour deux constructions sans vis à vis sur un même fond.



## Article UB 9 - emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 40 % de l'unité foncière sur laquelle est projetée la construction.

## Article UB 10 - hauteur des constructions

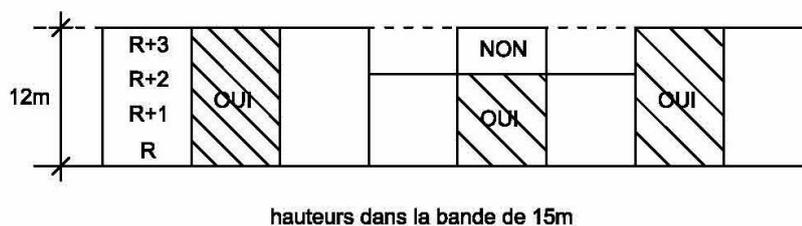
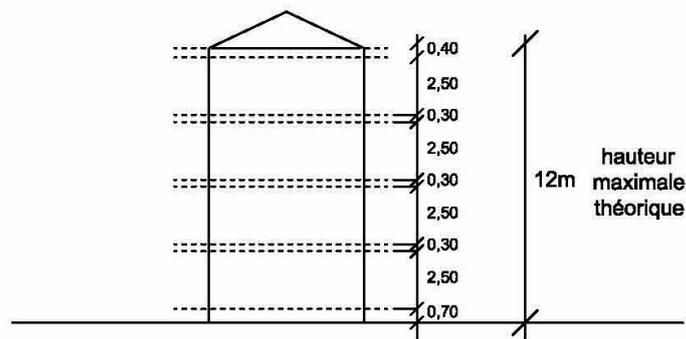
### Conditions générales

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la façade.

### Dans une bande de 15 mètres par rapport aux voies :

La hauteur des constructions nouvelles devra s'insérer dans l'enveloppe des constructions avoisinantes, sans excéder 12 mètres à l'égout du toit.

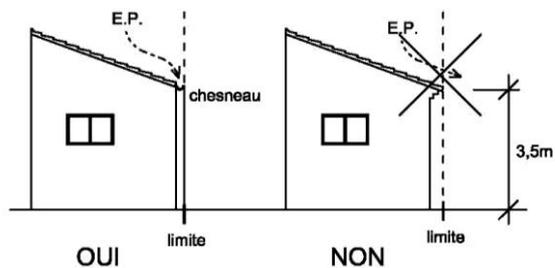
*dans une bande de 15 m :*



### Au delà de cette bande de 15 mètres :

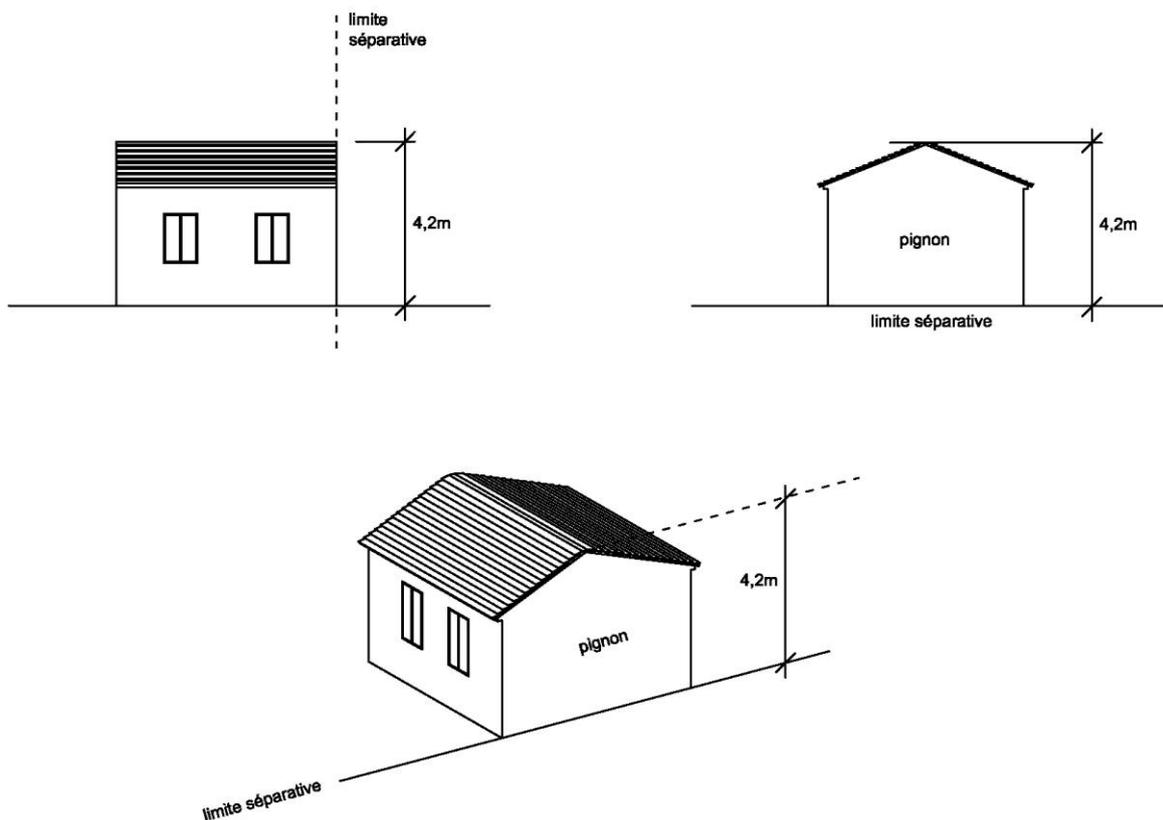
Les constructions ne pourront excéder 8 mètres à l'égout du toit.

Les bâtiments implantés en limite séparative ne pourront excéder 3,50 m sur la limite concernée.



Cette hauteur est portée à 4,20 m en cas de mur pignon sur la limite séparative.

Dans tous les cas, la hauteur maximale pourra être augmentée de 50 cm pour l'acrotère en cas de toit plat.



### Cas particuliers

Lorsque la voie est en pente, les façades du bâtiment sont divisées en section n'excédant pas 20 mètres de long et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

## Article UB 11 - aspect extérieur des constructions

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

### Composition générale:

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

### Façades:

Les façades des nouvelles constructions en alignement d'une voie publique devront s'inspirer de la composition des constructions voisines existantes.

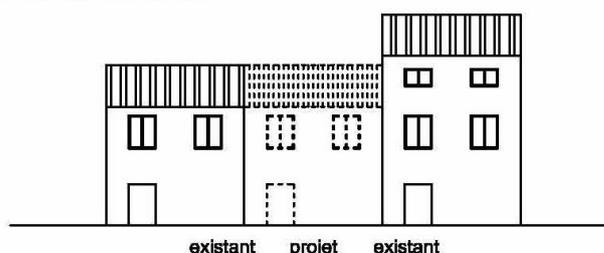
La hauteur des étages et percements devra être décroissante, de bas en haut.

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

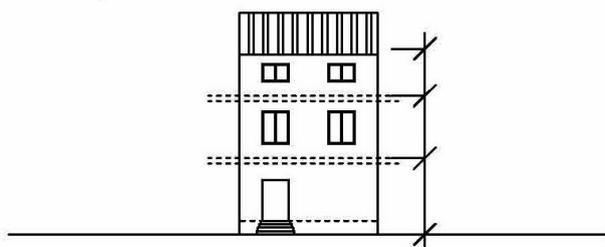
Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

*- rappel des façades proches :*



*- hauteur des étages :*



### Ouvertures:

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

### **Toitures:**

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal vieilles, au minimum sur les premiers rang et les rives (extrémité du toit côté pignon).

Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les annexes et les dépendances.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

### **Clôtures:**

Elles devront prendre la forme soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, soit d'un mur bahut de 40 cm de hauteur surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, soit d'un grillage doublé d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres sèches devront être obligatoirement enduites.

Les clôtures implantées perpendiculairement à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins.

### **Divers**

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

## **Article UB 12 - stationnement des véhicules**

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

Dans la zone **UB**, les besoins minimum sont fixés comme suit :

- constructions à usages d'habitation : 2 places aériennes ou souterraines non closes ou couvertes non closes par logement. Les maisons isolées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.
- hôtel : 1 place par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
- restaurant : 2 places pour 30 m<sup>2</sup> (il n'y a pas de cumul en cas d'hôtel-restaurant, la réglementation générant le plus grand nombre de places s'applique)
- commerce à surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente
- bureau : 1 place pour 40 m<sup>2</sup>
- artisanat, industrie et équipements : adapté au besoin de l'établissement

La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.

Dans le secteur **UBc**, les besoins minimum sont fixés comme suit :

- constructions à usages d'habitation : 1 place aérienne ou souterraine non close ou couverte non close par logement. Les maisons isolées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.
- hôtel : 1 place par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
- artisanat, industrie et équipements : adapté au besoin de l'établissement

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de place au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

En cas de division parcellaire, les normes de stationnement doivent être respectées pour chaque terrain issu de la division.

## **Article UB 13 - espaces libres et plantations**

Les espaces libres comprennent les espaces verts en pleine terre, les circulations intérieures et les stationnements aériens.

**Les circulations et les stationnements** devront être réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables sauf cas particulier (lire plus bas). Les circulations devront représenter au maximum **10 %** de la surface du terrain (hors servitude de voirie en fond servant).

**Les espaces verts ou jardins** sont obligatoires et devront représenter au minimum **20 %** de la surface du terrain avec un arbre remarquable (hors haie de clôture) pour 100 m<sup>2</sup> de jardin.

Les arbres remarquables ou significatifs qui seront abattus pour les besoins d'une construction seront remplacés.

### Cas particuliers :

**Les bassins de piscines** sont comptés comme espace libre, ils n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol de même que les terrasses perméables en bois.

**Les toitures terrasse** ne sont pas comptées comme espace libre mais peuvent être utilisées comme volume de rétention des eaux de pluie.

**Terrain en fond servant d'une servitude de passage imperméabilisé :** la surface de la servitude sera déduite de l'assiette servant au calcul du % d'espace vert à respecter.

**Pour les permis d'aménager un lotissement,** les espaces communs devront comporter 30 % de leur surface en espace vert. Cet Espace vert ainsi imposé sera utilisé comme surface de rétention des eaux de pluie issues des voiries imperméabilisées par un enrobé ou un bicouche comme imposé plus haut.

### **Les opérations :**

Pour des opérations comportant des voies de circulations devant supporter un trafic significatif, les voies de circulation seront réalisées avec des matériaux durables de type « enrobé » ou « bi couche ».

Les stationnements aériens, non couverts, en surface seront réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.

Les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

## Chapitre III. Règlement applicable à la zone UC

\*  
\*   \*  
\*

*Il s'agit d'une zone urbanisée à vocation principale d'habitat, comportant des formes urbaines variées.*

*Elle comprend trois secteurs :*

- *UCa, secteurs d'assainissement autonome,*
- *UCc, secteur à vocation mixte, habitat et commerce*
- *UCj, soumis à des conditions d'implantation spéciales, en raison d'un sol présentant un caractère hydromorphique renforcé notamment par l'existence d'une nappe phréatique entre 40 et 50 cm*

*Une partie de la zone UC est couverte par le plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRif).*

*Le PPRif peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.*

*Une partie de la zone UC est également couverte par un projet de plan de prévention des risques inondation (PPRi) par le Coulon-Calavon et est également couverte par une carte d'aléas inondation due à la Sorgue. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

*Cette zone est pour partie concernée par des secteurs pouvant bénéficier d'une majoration de constructibilité en faveur d'une diversité de l'habitat et d'une exemplarité énergétique des constructions au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.*

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article UC 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions suivantes :

- Les constructions agricoles
- Les constructions à vocation industrielle
- Les carrières
- Les habitations légères de loisir
- Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, **sauf en UCc**

- Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules, hors activité commerciale
- Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les caravanes isolées

- Les dépôts divers à l'exception de ceux implantés préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement

## **Article UC 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

- Les affouillements ou les exhaussements de sol nécessaires à la construction et nécessaires à la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme, et à condition de ne pas permettre la réalisation d'un niveau de construction supplémentaire par rapport à ce qui est autorisé dans l'article 10.
- Les aires de stationnement, dès lors que leur aménagement s'intègre à l'environnement
- Les entrepôts commerciaux et l'artisanat, à condition que ces constructions, par leur importance ou leur fonctionnement, ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

**Pour les constructions et installations autorisées concernées par un risque d'inondation**, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel dans le secteur concerné par tout aléa inondation.

Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et, s'il n'y en a pas, de créer une zone refuge à une cote supérieure ou égale à +0,70 m. Le plancher de la zone refuge devra avoir une superficie égale à l'extension de la construction.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à la berge de la Sorgue, 6 mètres des canaux et ruisseaux, 10 mètres du canal de Carpentras sauf mention contraire indiquée sur le plan de zonage.

En bord de Sorgue et des canaux et des ruisseaux l'extension des constructions principales et leurs annexes est possible à condition qu'elle ne conduise pas à diminuer la distance entre la construction existante et la rive.

**Toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements devra comprendre un minimum de 30% de logements sociaux.**

**Dans les secteurs représentés aux plans de zonage par la trame « zones humides »**, les constructions nouvelles et les exhaussements sont interdits lorsque le caractère humide est avéré, sauf en cas de réalisation des mesures compensatoires prévues dans la disposition 6B04 du SDAGE.

Dans tous les cas, les extensions des constructions régulièrement édifiées sont autorisées.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 3 - accès et voirie**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds

voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.  
Sur les routes départementales, les accès sont limités à un seul par unité foncière.  
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.  
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.  
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur requise doit permettre le croisement de véhicules automobile,  
Partout où cela est possible, des voies traversantes seront réalisées.

## **Article UC 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable.

### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions, aménagement et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### **Assainissement**

#### **a/ Eaux usées**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf dans le secteur **UCa**.

**En UCa**, en cas d'absence du réseau public et/ou d'insuffisance de la station d'épuration, un dispositif d'assainissement individuel est admis, devant être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Ce réseau individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

#### **b/ Eaux pluviales**

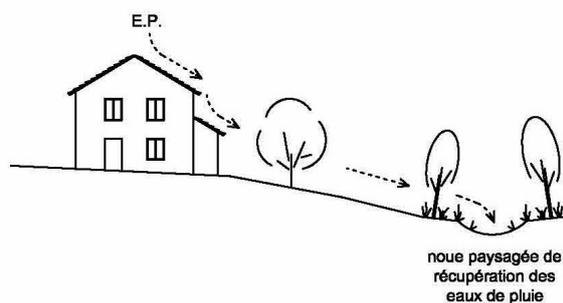
Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Dans le cas d'implantation sur limite séparative latérale, les eaux pluviales de toitures ne devront pas se déverser sur l'unité foncière voisine.

Les installations devront être conformes au règlement du Schéma d'Assainissement des Eaux

Pluviales présenté en annexe du PLU.

Hors opération regroupant plusieurs bâtiments (opération d'aménagement), le terrain d'assiette d'une construction d'un bâtiment sera modelé afin de diriger les eaux de pluie en direction des systèmes de rétention retenus: noues, dépressions, fossés, cuves enterrées...



### **Réseaux divers**

Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisées en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

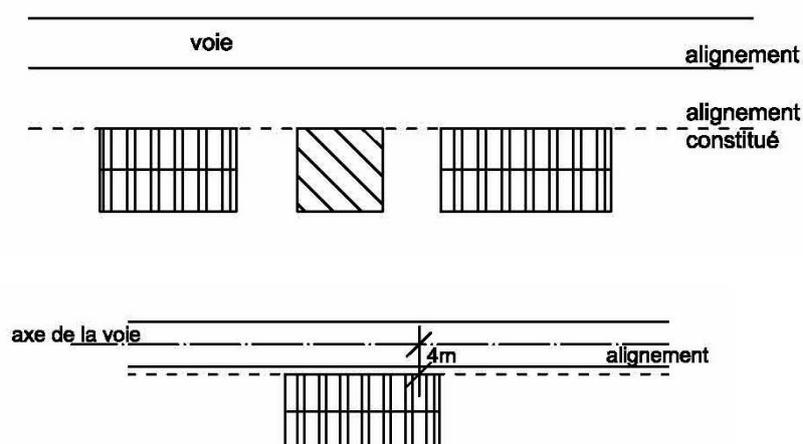
## **Article UC 5 - caractéristiques des terrains**

Non réglementé

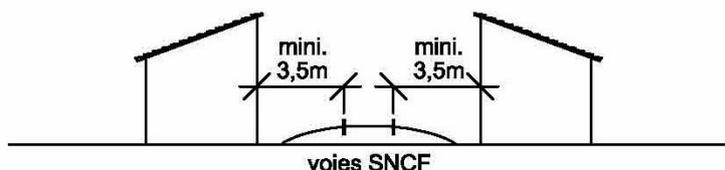
## **Article UC 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Dans le cas où d'un alignement de fait, les nouveaux bâtiments devront respecter l'alignement existant.



A proximité des voies ferrées, aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 3,50 mètres du rail extérieur, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferré.

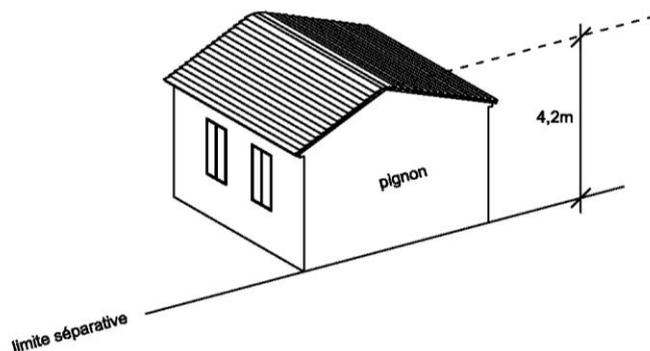
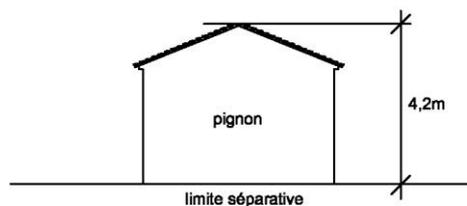
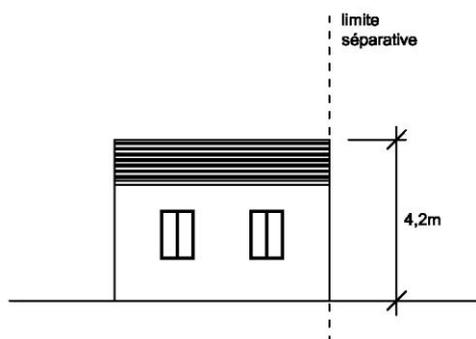
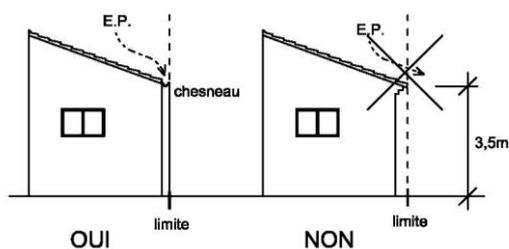


## Article UC 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

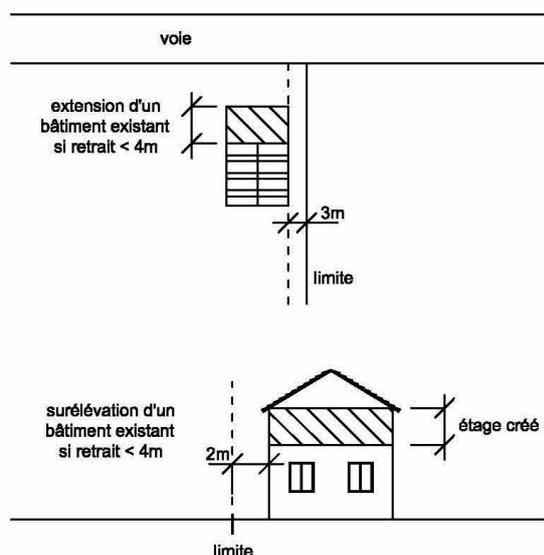
Les bâtiments doivent être implantés à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres ( $L=H/2 \geq 4m$ ).

Lorsque la parcelle voisine est située en zone UE, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres ( $L=H/2 \geq 5m$ ).

Les bâtiments sont autorisés en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite concernée ou 4,20 m en cas d'un mur pignon sur la limite de propriété.

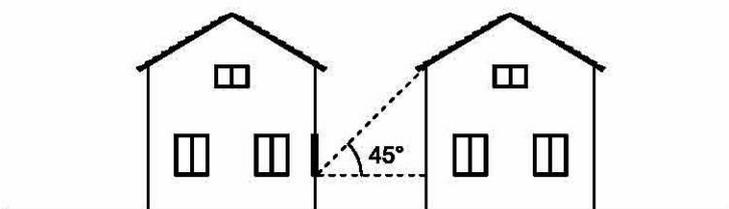


Dans le cas où le bâtiment existant est implanté à une distance inférieure à 4 mètres, une extension ou surélévation pourra être réalisée à condition de ne pas réduire la distance entre la construction principale existante et la limite séparative. En cas de surélévation la distance requise est fixée à 2 m et la hauteur autorisée ne devra pas excéder 6m à l'égout du toit.



## Article UC 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. En cas de baie au niveau du plancher, celle-ci sera prise comme point de référence.



## Article UC 9 - emprise au sol

Dans la zone **UC**, l'emprise au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière sur laquelle est projetée la construction.

Dans le secteur **UCa**, l'emprise au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière sur laquelle est projetée la construction.

Dans le secteur **UCj**, l'emprise au sol est limitée à 20 % de l'unité foncière sur laquelle est projetée la construction.

Dans le secteur **UCc** : l'emprise au sol est limitée à 50 % de l'unité foncière sur laquelle est projetée la construction.

## Article UC 10 - hauteur des constructions

### Conditions générales

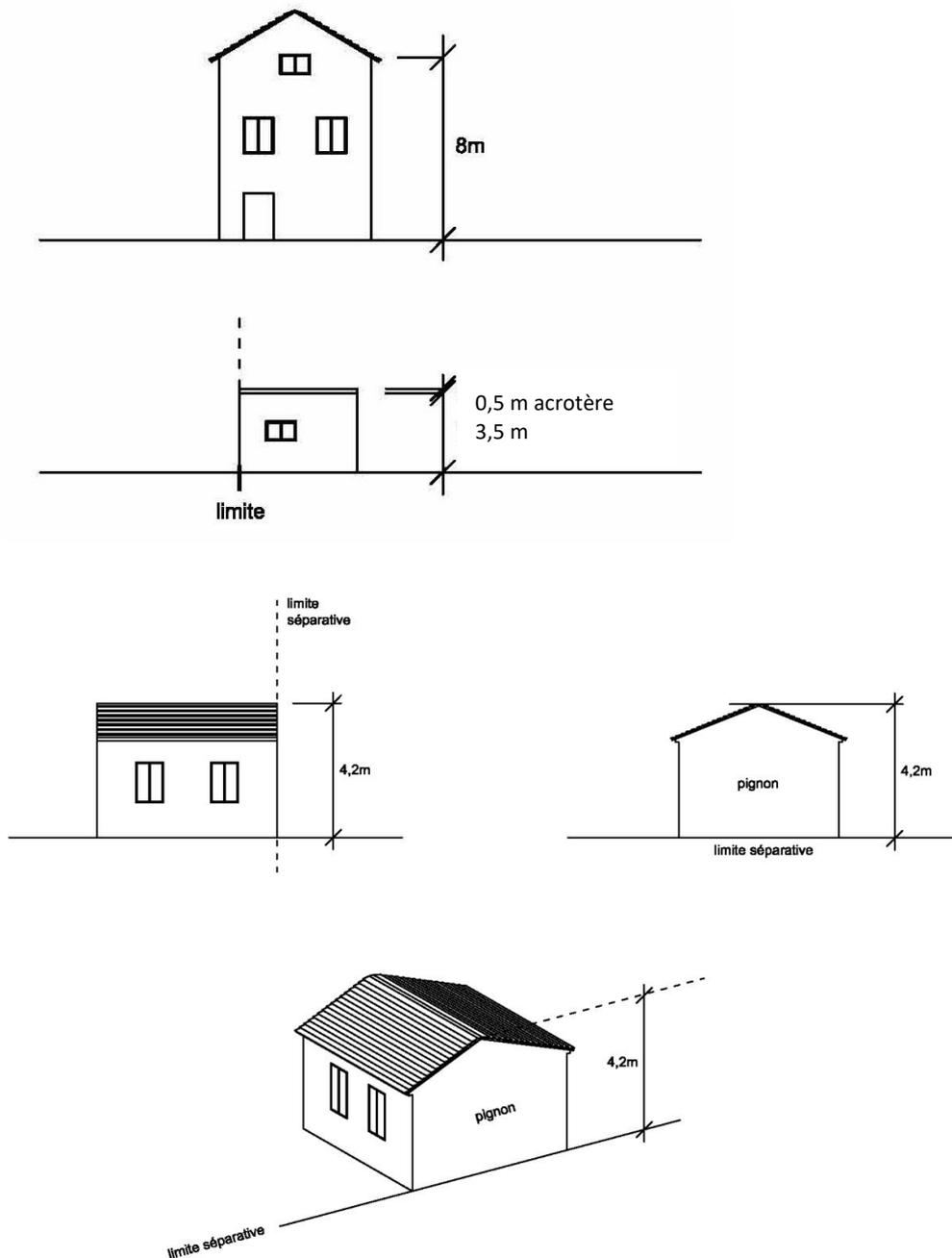
La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la façade.

Les constructions ne pourront excéder 8 mètres à l'égout du toit.

Aux droits de la limite, elles ne pourront excéder 3,50 mètres.

Cette hauteur est portée à 4,20 m en cas de mur pignon sur la limite séparative.

Dans tous les cas, la hauteur maximale pourra être augmentée de 50 cm pour l'acrotère en cas de toit plat.

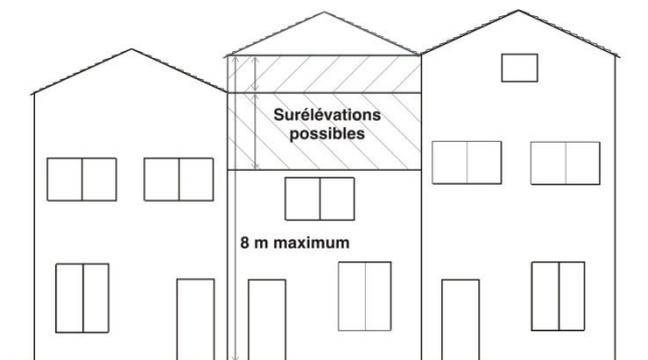


### Cas particuliers

Lorsque la voie est en pente, les façades du bâtiment sont divisées en section n'excédant pas

20 mètres de long et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

En cas de constructions implantées en limite séparative, en mitoyenneté, la surélévation ou élévation d'une construction est autorisée jusqu'à l'une ou l'autre des hauteurs des constructions mitoyennes, dans la limite fixée aux conditions générales.



## **Article UC 11 - aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

### **Composition générale:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

### **Façades:**

Les façades des nouvelles constructions devront s'inspirer de la composition des constructions voisines existantes.

La hauteur des étages et percements devra être décroissante, de bas en haut.

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite. Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

### **Ouvertures:**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

### **Toitures:**

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal vieillies, au minimum sur les premiers rang et les rives (extrémité du toit côté pignon).

Les toitures plates sont autorisées

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les annexes et les dépendances.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

### **Clôtures:**

Elles devront prendre la forme soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, soit d'un mur bahut de 40 cm de hauteur surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, soit d'un grillage doublé d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres sèches devront être obligatoirement enduites.

Les clôtures implantées perpendiculairement à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins.

### **Divers**

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

## **Article UC 12 - stationnement des véhicules**

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

Les besoins minimum sont fixés comme suit :

- constructions à usages d'habitation : 2 places aériennes ou souterraines non closes ou couvertes non closes par logement. Les maisons isolées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.
- hôtel : 1 place par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
- restaurant : 2 places pour 30 m<sup>2</sup> (il n'y a pas de cumul en cas d'hôtel-restaurant, la réglementation générant le plus grand nombre de places s'applique)
- commerce à surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente
- commerce à surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de vente
- bureau : 1 place pour 40 m<sup>2</sup>
- artisanat, industrie et équipements publics : adapté au besoin de l'établissement

La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de place au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

En cas de division parcellaire, les normes de stationnement doivent être respectées pour chaque terrain issu de la division.

## Article UC 13 - espaces libres et plantations

Les espaces libres comprennent les espaces verts en pleine terre, les circulations intérieures et les stationnements aériens.

**Les circulations et les stationnements** devront être réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables sauf cas particulier (lire plus bas). Les circulations devront représenter au maximum **10 %** de la surface du terrain (hors servitude de voirie en fond servant) pour l'ensemble de la zone UC et ses sous-secteurs UCa et UCj, excepté le sous-secteur UCc. Dans le sous-secteur UCc les circulations devront représenter au maximum **80 %** de la surface du terrain (hors servitude de voirie en fond servant).

**Les espaces verts ou jardins** sont obligatoires et devront représenter un pourcentage minimum de surface du terrain avec un arbre remarquable (hors haie de clôture) pour 100 m<sup>2</sup> de jardin.

Pourcentage minimum d'espaces verts ou jardins :

UC : **30 %**

UCa : **40 %**

UCj : **80 %**

UCc : **10 % avec un arbre pour 6 places de stationnement**

### Cas particuliers :

**Les bassins de piscines** sont comptés comme espace libre, ils n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol de même que les terrasses perméables en bois.

**Les toitures terrasse** ne sont pas comptées comme espace libre mais peuvent être utilisées comme volume de rétention des eaux de pluie.

**Terrain en fond servant d'une servitude de passage imperméabilisé :** la surface de la servitude sera déduite de l'assiette servant au calcul du % d'espace vert à respecter.

**Pour les permis d'aménager un lotissement,** les espaces communs devront comporter 30 % de leur surface en espace vert. Cet Espace vert ainsi imposé sera utilisé comme surface de rétention des eaux de pluie issues des voiries imperméabilisées par un enrobé ou un bicouche comme imposé plus haut.

### **Les opérations :**

Pour des opérations comportant des voies de circulations devant supporter un trafic significatif, les voies de circulation seront réalisées avec des matériaux durables de type « enrobé » ou « bi couche ».

Les stationnements aériens, non couverts, en surface seront réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.

En limite de front bâti, la plantation d'une haie vive est obligatoire sur la limite séparative en contact avec la zone A.

Les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

## Chapitre IV. Règlement applicable à la zone UD

\*            \*  
\*            \*

*Zone d'habitat résidentiel peu dense.*

*Elle comporte trois secteurs :*

- un secteur **UDa**, secteurs d'assainissement autonome,
- un secteur **UDi**, de densité faible, afin d'assurer une gestion efficace des eaux pluviales.

*Ce secteur est couvert par une carte d'aléas inondation due à la Sorgue. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

- un secteur **UDj**, correspondant au quartier à vocation d'habitat des Jonquiers.

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article UD 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

***Dans la zone UD, à l'exception du secteur UDj :***

- Les constructions suivantes :
  - Les entrepôts commerciaux
  - Les constructions agricoles
  - Les constructions à vocation industrielle et artisanale
  - Les carrières
  - Les habitations légères de loisir
  - Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - Les hôtels
  
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les parcs d'attractions
  - Les dépôts de véhicules
  - Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
  - Les parcs résidentiels de loisir
  - Les caravanes isolées
  - Les dépôts divers à l'exception de ceux implantés préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement

***Dans le secteur UDj :***

- Les constructions suivantes:
  - à usage d'habitation,
  - à vocation commerciale,
  - à vocation artisanale, industrielle,

- hôtelière,
  - les constructions agricoles
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt général
  - les constructions à usage de stationnement de véhicules
  - les carrières
  - les habitations légères de loisirs
  - les équipements d'infrastructure, sauf dans les cas visés à l'article 2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
- les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
  - les aires de stationnement,
  - les parcs résidentiels de loisirs
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes
  - les dépôts divers...
  - les aires de jeux et de sport
  - les parcs d'attraction,
  - les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans les cas visés à l'article 2

## **Article UD 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

### ***Dans la zone UD, à l'exception du secteur UDj :***

- Les affouillements ou les exhaussements de sol nécessaires à la construction, et à condition de ne pas permettre la réalisation d'un niveau de construction supplémentaire par rapport à ce qui est autorisé dans l'article 10.
- Les aires de stationnement, dès lors que leur aménagement s'intègre à l'environnement
- l'aménagement des constructions à usage d'activités existantes et leur extension limitée à 30% de la surface de plancher

Les constructions nouvelles devront être implantées au minimum à 6 mètres des canaux et ruisseaux et 10 mètres du canal de Carpentras sauf indication contraire portée sur le plan de zonage .

En bord des canaux et des ruisseaux l'extension des constructions principales et leurs annexes est possible à condition qu'elle ne conduise pas à diminuer la distance entre la construction existante et la rive.

### ***Dans le secteur UDi :***

- les constructions devront être implantées à 10 mètres des axes des anciens fossés d'irrigation existants.
- le premier plancher habitable fini des constructions et installations autorisées concernées par un risque d'inondation devra être situé au moins 0,70 mètre au dessus du terrain naturel. Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.
- Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et, s'il

n'y en a pas, de créer une zone refuge à une cote supérieur ou égale à +0,70 m. Le plancher de la zone refuge devra avoir une superficie égale à l'extension de la construction.

**Dans le secteur UDj :**

- l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt général
- l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et leur extension limitée à 30% de la surface de plancher jusqu'à 140 m<sup>2</sup>, et de 10% à partir de 140 m<sup>2</sup>, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- les annexes non contigües au bâtiment principal, dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise
- les annexes contigües au bâtiment principal, dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise
- les piscines
- la reconstruction à l'identique
- Le premier plancher habitable fini devra être situé à 1 m ou plus au dessus du terrain naturel, cette mesure s'applique également aux extensions de bâtiments existants ainsi qu'aux changements de destination et aménagements intérieurs. Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.
- Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et, s'il n'y en a pas, de créer une zone refuge à une cote supérieur ou égale à +1 m. Le plancher de la zone refuge devra avoir une superficie égale à l'extension de la construction.

**Dans toute la zone, toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements devra comprendre un minimum de 30% de logements sociaux.**

**Dans les secteurs représentés aux plans de zonage par la trame « zones humides », les constructions nouvelles et les exhaussements sont interdits lorsque le caractère humide est avéré, sauf en cas de réalisation des mesures compensatoires prévues dans la disposition 6B04 du SDAGE.**

Dans tous les cas, les extensions des constructions régulièrement édifiées sont autorisées.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD 3 - accès et voirie**

**Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur requise doit permettre le croisement de véhicules automobiles, Partout où cela est possible, des voies traversantes seront réalisées.

## **Article UD 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable.

### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions, aménagement et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### **Assainissement**

#### **a/ Eaux usées**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf dans les secteurs **UDa** et **UDj**.

**En UDa** et **UDj**, en cas d'absence du réseau public et/ou d'insuffisance de la station d'épuration, un dispositif d'assainissement individuel est admis, devant être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Ce réseau individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

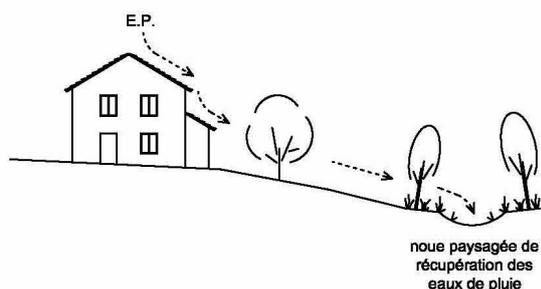
#### **b/ Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Dans le cas d'implantation sur limite séparative latérale, les eaux pluviales de toitures ne devront pas se déverser sur l'unité foncière voisine.

Les installations devront être conformes au règlement du Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales présenté en annexe du PLU.

Hors opération regroupant plusieurs bâtiments (opération d'aménagement), le terrain d'assiette d'une construction d'un bâtiment sera modelé afin de diriger les eaux de pluie en direction des systèmes de rétention retenus: noues, dépressions, fossés, cuves enterrées...



### **Réseaux divers**

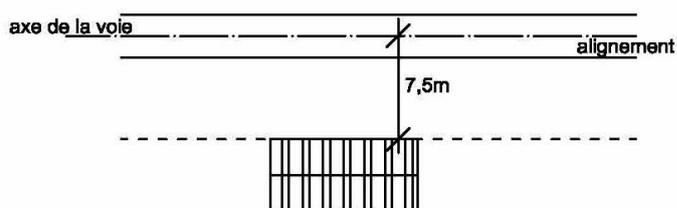
Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisées en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

### **Article UD 5 - caractéristiques des terrains**

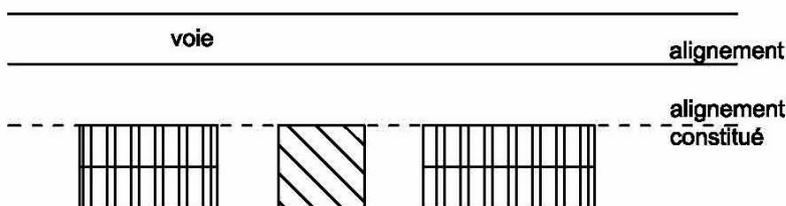
Non règlementé

### **Article UD 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 7,50 mètres par rapport à l'axe de la voie.



Dans le cas où les bâtiments avoisinants marquent un alignement de fait, les nouveaux bâtiments devront s'implanter avec un retrait équivalent.

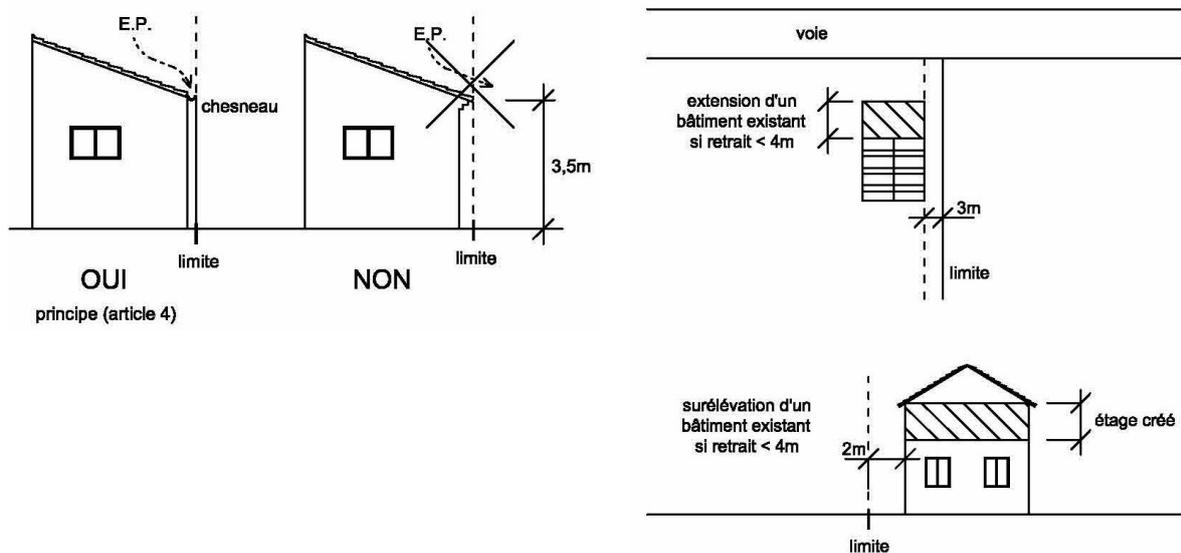


## Article UD 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres ( $L=H \geq 4m$ ).

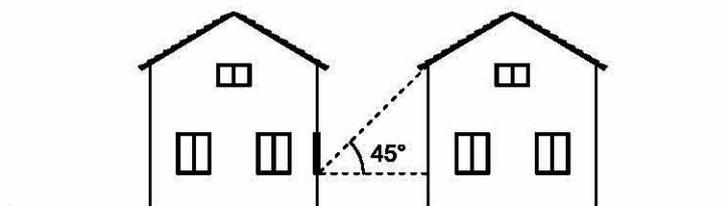
Dans le cas où le bâtiment existant est implanté à une distance inférieure à 4 mètres, une extension ou surélévation pourra être réalisée à condition de ne pas réduire la distance entre la construction principale existante et la limite séparative. En cas de surélévation la distance minimale requise est fixée à 2 m et la hauteur autorisée ne devra pas excéder 6m à l'égout du toit.

Seules les annexes sont autorisées en limite séparative, à condition de ne pas excéder 3,50 mètres sur la limite concernée et 4,20 m en cas de mur pignon sur la limite concernée.



## Article UD 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. En cas de baie au niveau du plancher, celle-ci sera prise comme point de référence.



## Article UD 9 - emprise au sol

Dans la zone **UD**, l'emprise au sol est limitée à **30 %** de l'unité foncière sur laquelle est projetée la construction.

Dans le secteur **UDi**, l'emprise au sol est limitée à **20 %** de l'unité foncière sur laquelle est projetée la construction.

Dans le secteur **UDj**, l'emprise au sol est limitée à **20 %** de l'unité foncière sur laquelle est projetée la construction.

## Article UD 10 - hauteur des constructions

### Conditions générales

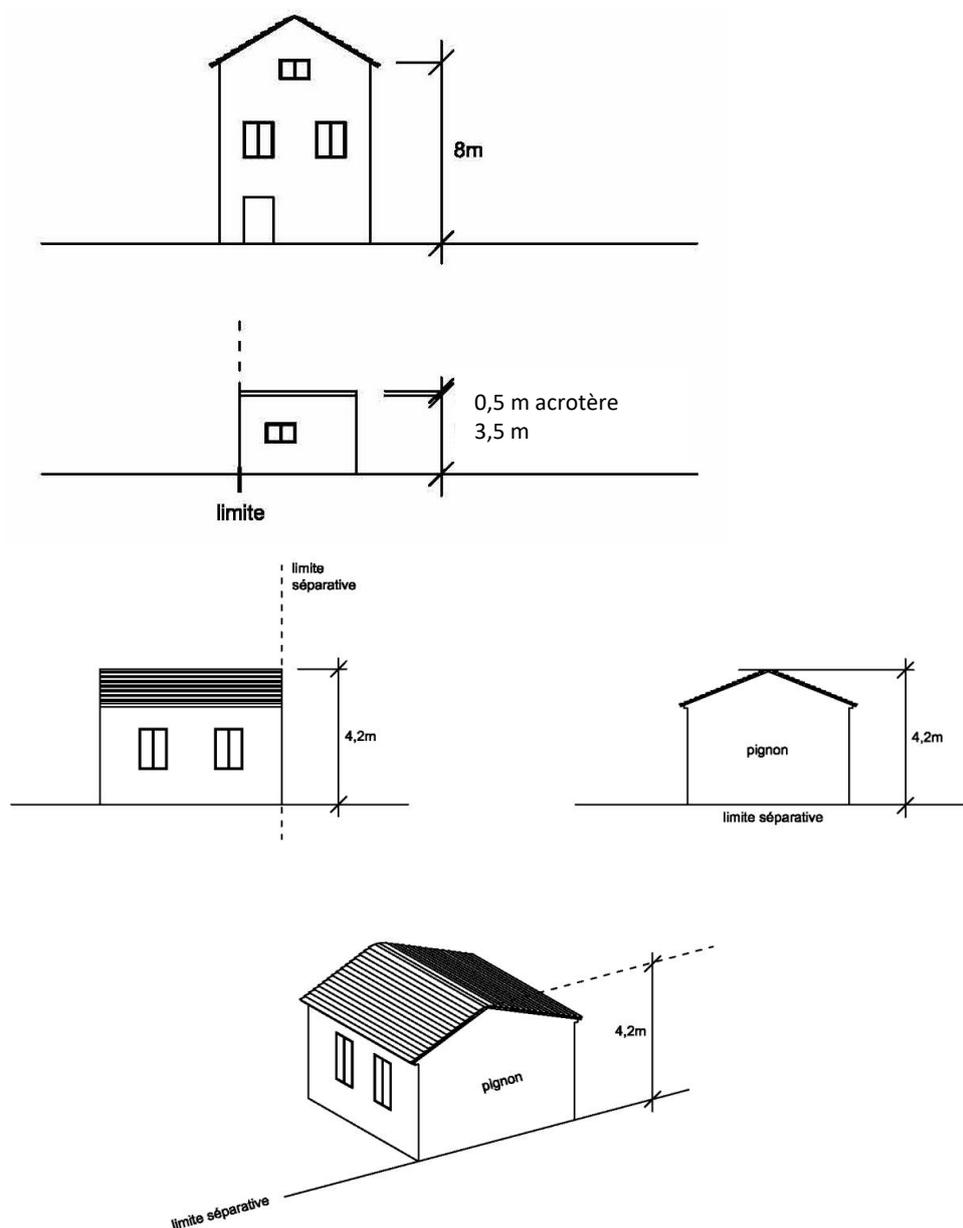
La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la façade.

Les constructions ne pourront excéder 8 mètres à l'égout du toit.

Aux droits de la limite, elles ne pourront excéder 3,50 mètres.

Cette hauteur est portée à 4,20 m en cas de mur pignon sur la limite séparative.

Dans tous les cas, la hauteur maximale pourra être augmentée de 50 cm pour l'acrotère en cas de toit plat.



## **Cas particuliers**

Lorsque la voie est en pente, les façades du bâtiment sont divisées en section n'excédant pas 20 mètres de long et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

## **Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

### **Composition générale:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

### **Façades:**

Les façades des nouvelles constructions devront s'inspirer de la composition des constructions voisines existantes.

La hauteur des étages et percements devra être décroissante, de bas en haut.

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

### **Ouvertures:**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

### **Toitures:**

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal vieillies, au minimum sur les premiers rang et les rives (extrémité du toit côté pignon).

Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les annexes et les dépendances.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

### **Clôtures:**

Elles devront prendre la forme soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, soit d'un mur bahut de 40 cm de hauteur surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, soit d'un grillage doublée d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas

excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres sèches devront être obligatoirement enduites.

Les clôtures implantées perpendiculairement à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins.

### **Divers**

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

## **Article UD 12 - Stationnement des véhicules**

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

Les besoins minimum sont fixés comme suit :

- constructions à usages d'habitation : 2 places aériennes ou souterraines non closes ou couvertes non closes par logement. Les maisons isolées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.
- hôtel : 1 place par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
- restaurant : 2 places pour 30 m<sup>2</sup> (il n'y a pas de cumul en cas d'hôtel-restaurant, la réglementation générant le plus grand nombre de places s'applique)
- commerce à surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente
- bureau : 1 place pour 40 m<sup>2</sup>
- équipements : adapté au besoin de l'établissement

La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de place au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

En cas de division parcellaire, les normes de stationnement doivent être respectées pour chaque terrain issu de la division.

## **Article UD 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres comprennent les espaces verts en pleine terre, les circulations intérieures et les stationnements aériens.

**Les circulations et les stationnements** devront être réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables sauf cas particulier (lire plus bas). Les circulations devront représenter au maximum **10 %** de la surface du terrain (hors servitude de voirie en fond servant) pour l'ensemble de la zone UD et le sous-secteur UDi, excepté le sous-secteur UDj. Dans le sous-secteur UDj les circulations devront représenter au maximum **80 %** de la surface du terrain (hors servitude de voirie en fond servant).

**Les espaces verts ou jardins** sont obligatoires et devront représenter un pourcentage

minimum de surface du terrain avec un arbre remarquable (hors haie de clôture) pour 100 m<sup>2</sup> de jardin.

Pourcentage minimum d'espaces verts ou jardins :

UD : **70 %**

UDi : **80 %**

UDj : **80 %**

Les arbres remarquables ou significatifs qui seront abattus pour les besoins d'une construction seront remplacés.

#### Cas particuliers :

**Les bassins de piscines** sont comptés comme espace libre, ils n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol de même que les terrasses perméables en bois.

**Les toitures terrasse** ne sont pas comptées comme espace libre mais peuvent être utilisées comme volume de rétention des eaux de pluie.

**Terrain en fond servant d'une servitude de passage imperméabilisé** : la surface de la servitude sera déduite de l'assiette servant au calcul du % d'espace vert à respecter.

**Pour les permis d'aménager un lotissement**, les espaces communs devront comporter 30 % de leur surface en espace vert. Cet Espace vert ainsi imposé sera utilisé comme surface de rétention des eaux de pluie issues des voiries imperméabilisées par un enrobé ou un bicouche comme imposé plus haut.

#### **Les opérations :**

Pour des opérations comportant des voies de circulations devant supporter un trafic significatif, les voies de circulation seront réalisées avec des matériaux durables de type « enrobé » ou « bi couche ».

Les stationnements aériens, non couverts, en surface seront réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.

En limite de front bâti, la plantation d'une haie vive est obligatoire sur la limite séparative en contact avec la zone A.

# Chapitre V. Règlement applicable à la zone UE

\*  
\*   \*  
\*   \*   \*

*Zone urbanisée à vocation d'activités économiques.*

*Elle comporte deux secteurs :*

- **UEa**, secteurs d'assainissement autonome
- **UEj**, correspondant au quartier des Jonquiers, à vocation dominante d'activités.

*Cette zone est couverte par un projet de plan de prévention des risques inondation (PPRi) par le Coulon-Calavon et est également couverte par une carte d'aléas inondation due à la Sorgue. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

## **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article UE 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

***Dans la zone UE, à l'exclusion du secteur UEj :***

- Les constructions agricoles
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente

***Dans le secteur UEj :***

- Les constructions à vocation d'habitation et de dépendances,
- Les constructions à vocation commerciale,
- Les constructions à vocation artisanale et industrielle,
- Les entrepôts,
- Les constructions à vocation hôtelière,
- Les constructions agricoles,
- Les équipements collectifs,
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les équipements d'infrastructure, sauf dans les cas visés à l'article 2

***Dans toute la zone :***

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les caravanes isolées, maisons-mobiles et les camping-cars
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules autres que liés à un commerce
- Les dépôts de toute nature
- Les parcs d'attraction

## **Article UE 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

***Dans la zone UE, à l'exclusion du secteur UEj :***

- les aires de stationnement, à condition qu'elles s'insèrent discrètement dans le paysage.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière, d'une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup> et qu'elle soit incluse dans le bâtiment d'activités.
- les bureaux s'ils sont directement liés à une activité présente dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés ou indispensable à une activité autorisée dans la zone, et à condition de ne pas permettre la réalisation d'un niveau de construction supplémentaire par rapport à ce qui est autorisé dans l'article 10.

***Dans le secteur UEj :***

- les extensions mesurées de constructions commerciales, artisanales et industrielles et des entrepôts existants (50 % du volume initial)
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités

**Pour les constructions et installations autorisées concernées par un risque d'inondation**, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel dans le secteur concerné par tout aléa inondation.

Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et, s'il n'y en a pas, de créer une zone refuge à une cote supérieur ou égale à +0,70 m. Le plancher de la zone refuge devra avoir une superficie égale à l'extension de la construction.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à la berge des Sorgues, des canaux et des ruisseaux sauf indication contraire portée sur le plan de zonage.

Pour les constructions existantes à l'entrée en vigueur du PLU implantées avec un recul inférieur à ceux indiqués ci-dessus, les extensions des constructions principales et leurs annexes sont autorisées dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de la distance avec la berge. La reconstruction sur les mêmes emprises sera autorisée.

**Dans les secteurs représentés aux plans de zonage par la trame « zones humides », les constructions nouvelles et les exhaussements sont interdits lorsque le caractère humide est avéré, sauf en cas de réalisation des mesures compensatoires prévues dans la disposition 6B04 du SDAGE.**

Dans tous les cas, les extensions des constructions régulièrement édifiées sont autorisées.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 3 - accès et voirie**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Sur les routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

Les accès sont interdits sur la RD 31 (route de Monteux).

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur requise doit permettre le croisement de véhicules automobile à grand gabarit

Partout où cela est possible, des voies traversantes seront réalisées.

## Article UE 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers

### Alimentation en eau potable

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les besoins agro-alimentaires, sont admis sous réserve d'autorisation préfectorale, les pompages dans les nappes phréatiques et à condition que ces prélèvements n'affectent pas la nature et le régime de la nappe.

### Défense contre l'incendie:

L'implantation des constructions, aménagement et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### Assainissement

#### a/ Eaux usées

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf dans les secteurs **UEa et UEj**.

**En UEa et UEj**, en cas d'absence du réseau public et/ou d'insuffisance de la station d'épuration, un dispositif d'assainissement individuel est admis, devant être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Ce réseau individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau.

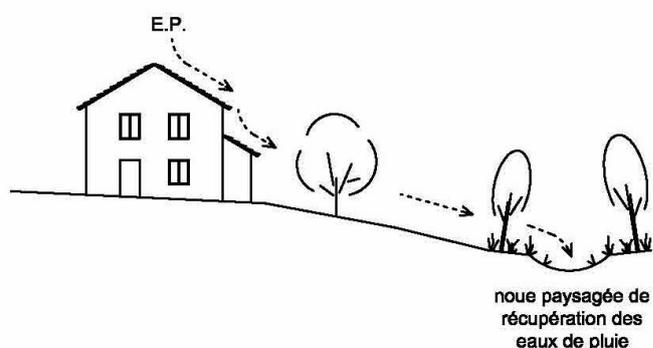
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

#### b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Les installations devront être conformes au règlement du Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales présenté en annexe du PLU.

Hors opération regroupant plusieurs bâtiments (opération d'aménagement), le terrain d'assiette d'une construction d'un bâtiment sera modelé afin de diriger les eaux de pluie en direction des systèmes de rétention retenus: noues, dépressions, fossés, cuves enterrées...



## **Réseaux divers**

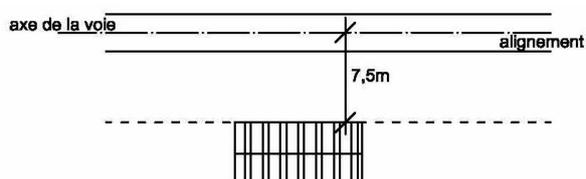
Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisées en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

## **Article UE 5 - caractéristiques des terrains**

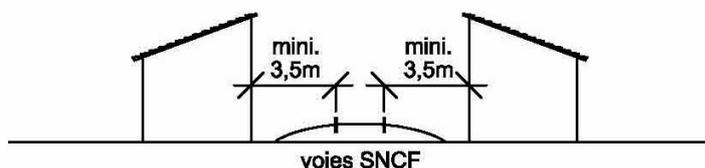
Non règlementé

## **Article UE 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à 7,50 mètres par rapport à l'axe de la voie.



A proximité des voies ferrées, aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 3,50 mètres du rail extérieur, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferré.



## **Article UE 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives de 2,5 mètres au minimum.

## **Article UE 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments non contigus doivent être distants les uns des autres d'au moins 5 mètres.

## **Article UE 9 - emprise au sol**

L'emprise au sol est limitée à 80 % de l'unité foncière sur laquelle est projetée la construction.

## **Article UE 10 - hauteur des constructions**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la façade.

Les constructions ne pourront excéder 15 mètres, hors tout.

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

## **Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

### **Clôtures:**

Elles devront prendre la forme soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, soit d'un mur bahut de 40 cm de hauteur surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, soit d'un grillage doublé d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,50 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres sèches devront être obligatoirement enduites.

Les clôtures implantées perpendiculairement à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins.

### **Divers**

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, les climatiseurs ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

## **Article UE 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.

## Article UE 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres comprennent les espaces verts en pleine terre, les circulations intérieures et les stationnements aériens.

**Les circulations et les stationnements** devront être réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables sauf cas particulier (lire plus bas). Les circulations devront représenter au maximum **80 %** de la surface du terrain (hors servitude de voirie en fond servant).

**Les espaces verts ou jardins** sont obligatoires et devront représenter au minimum **20 %** de la surface du terrain avec un arbre remarquable (hors haie de clôture) pour 100 m<sup>2</sup> de jardin.

Les arbres remarquables ou significatifs qui seront abattus pour les besoins d'une construction seront remplacés.

### Cas particuliers :

**Les toitures terrasse** ne sont pas comptées comme espace libre mais peuvent être utilisées comme volume de rétention des eaux de pluie.

### **Les opérations :**

Pour des opérations comportant des voies de circulations devant supporter un trafic significatif, les voies de circulation seront réalisées avec des matériaux durables de type « enrobé » ou « bi couche ».

Les stationnements aériens, non couverts, en surface seront réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables

**Pour les permis d'aménager un lotissement**, les espaces communs devront comporter 20 % de leur surface en espace vert. Cet Espace vert ainsi imposé sera utilisé comme surface de rétention des eaux de pluie issues des voiries imperméabilisées par un enrobé ou un bicouche comme imposé plus haut.

**Terrain en fond servant d'une servitude de passage imperméabilisé :** la surface de la servitude sera déduite de l'assiette servant au calcul du % d'espace vert à respecter.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour six places de stationnement sur la surface totale du parking.

Les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

En limite de front bâti, la plantation d'une haie vive est obligatoire sur la limite séparative en contact avec la zone A.

Les plantations existantes sont maintenues. Tout arbre abattu est remplacé.  
Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.

# Chapitre VI. Règlement applicable à la zone UL

\* \* \*

*Zone urbanisée à vocation de loisir.*

*Cette zone est couverte par une carte d'aléas inondation due à la Sorgue. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

## **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article UL 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions agricoles
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de toute nature
- Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les habitations non liées et nécessaires à la vocation de la zone.
- Les entrepôts
- Les constructions à vocation industrielles et artisanales

### **Article UL 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

- Les aires de stationnement, à condition qu'elles s'insèrent discrètement dans le paysage.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière et d'une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup>.
- Les bureaux s'ils sont directement liés à une activité présente dans la zone.
- Les terrains aménagés de camping, à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés ou indispensable à une activité autorisée dans la zone, et à condition de ne pas permettre la réalisation d'un niveau de construction supplémentaire par rapport à ce qui est autorisé dans l'article 10.

**Pour les constructions et installations autorisées concernées par un risque d'inondation, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel dans le secteur concerné par tout aléa inondation.**

Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du

bâti ainsi que pour les PMR.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et, s'il n'y en a pas, de créer une zone refuge à une cote supérieur ou égale à +0,70 m. Le plancher de la zone refuge devra avoir une superficie égale à l'extension de la construction.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à la berge de la Sorgue, 6 mètres des canaux et ruisseaux, sauf mention contraire indiquée sur le plan de zonage.

En bord de Sorgue et des canaux, l'extension des constructions principales et leurs annexes est possible à condition qu'elle ne conduise pas à réduire la distance entre la construction existante et la rive.

**Dans les secteurs représentés aux plans de zonage par la trame « zones humides », les constructions nouvelles et les exhaussements sont interdits lorsque le caractère humide est avéré, sauf en cas de réalisation des mesures compensatoires prévues dans la disposition 6B04 du SDAGE.**

Dans tous les cas, les extensions des constructions régulièrement édifiées sont autorisées.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UL 3 - accès et voirie**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Sur les routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur requise doit permettre le croisement de véhicules automobiles

Partout où cela est possible, des voies traversantes seront réalisées.

## Article UL 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers

### Alimentation en eau potable

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable.

### Défense contre l'incendie:

L'implantation des constructions, aménagement et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### Assainissement

#### **a/ Eaux usées**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales.

Cette disposition ne s'applique pas à la zone UL du quartier de Mousquety. Dans ce cas les eaux usées devront être raccordées à la station d'épuration privée existante.

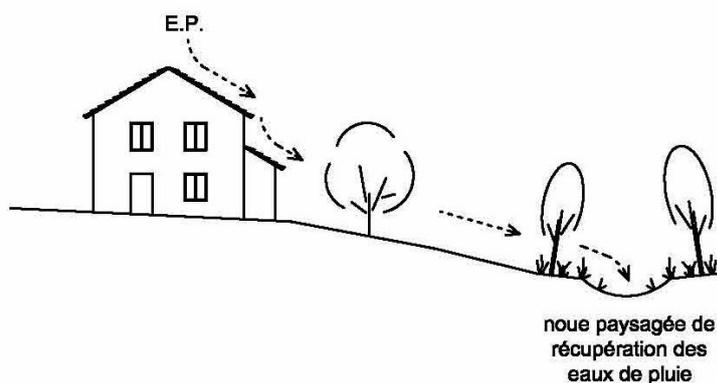
#### **b/ Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Dans le cas d'implantation sur limite séparative latérale, les eaux pluviales de toitures ne devront pas se déverser sur l'unité foncière voisine.

Les installations devront être conformes au règlement du Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales présenté en annexe du PLU.

Hors opération regroupant plusieurs bâtiments (opération d'aménagement), le terrain d'assiette d'une construction d'un bâtiment sera modelé afin de diriger les eaux de pluie en direction des systèmes de rétention retenus: noues, dépressions, fossés, cuves enterrées...



### Réseaux divers

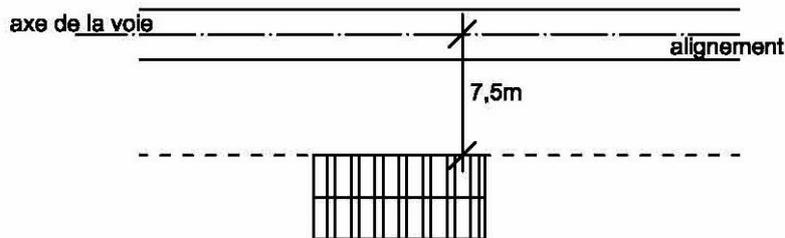
Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisées en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

## Article UL 5 - caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article UL 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

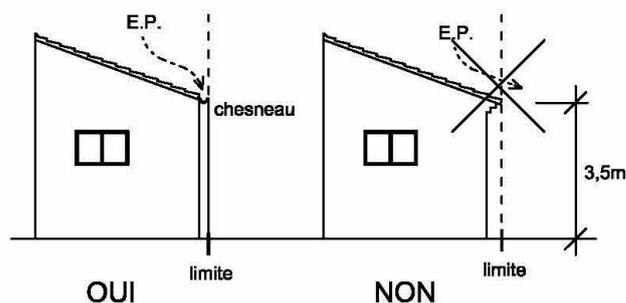
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 7,50 mètres par rapport à l'axe de la voie.

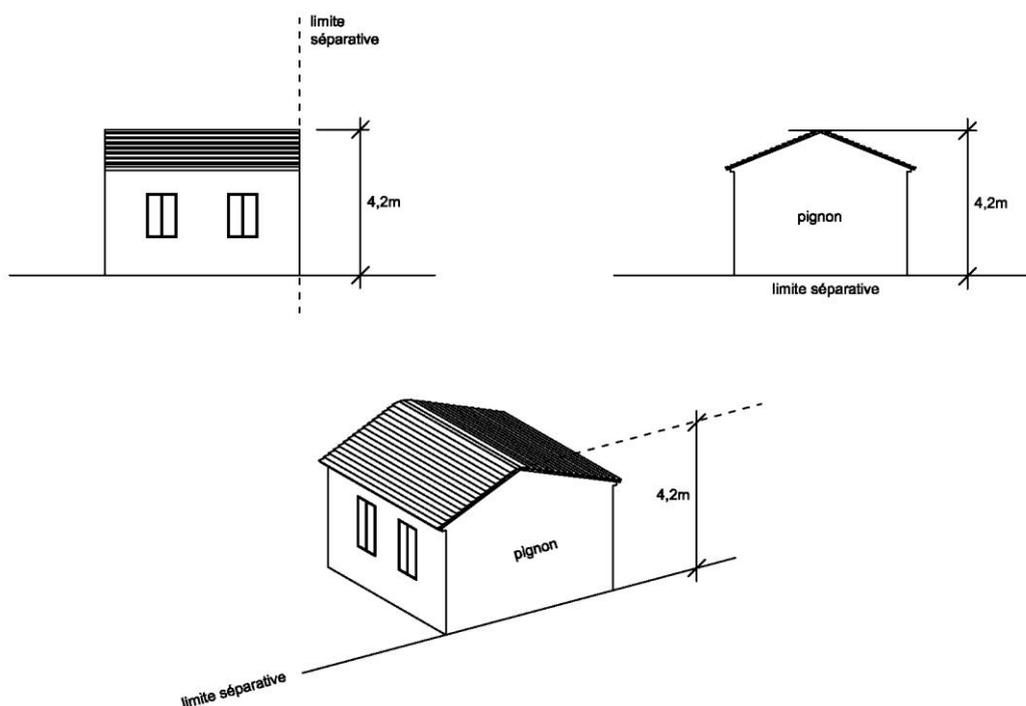


## Article UL 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres ( $L=H \geq 4m$ ).

Seules les annexes et dépendances sont autorisées en limite séparative, à condition de ne pas excéder 3,50 mètres sur la limite concernée et 4,20 m en cas de mur pignon sur la limite de propriété.





## Article UL 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. En cas de baie au niveau du plancher, celle-ci sera prise comme point de référence.

Cette disposition ne s'applique pas aux caravanes et habitations légères de loisirs.

## Article UL 9 - emprise au sol

Non réglementé

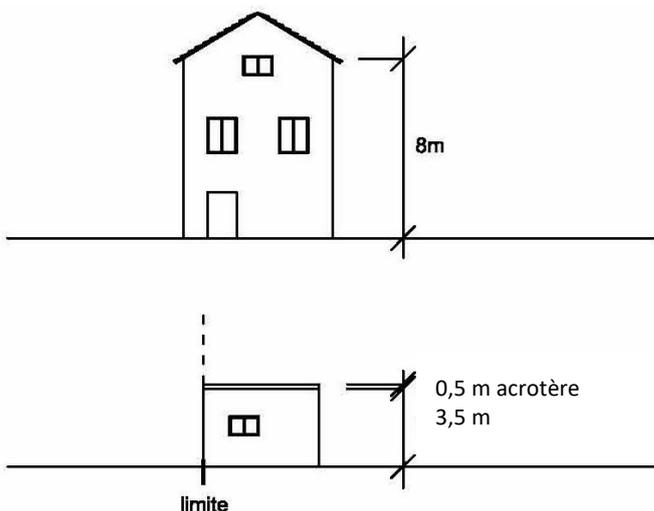
## Article UL 10 - hauteur des constructions

### Conditions générales

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la façade.

Les constructions ne pourront excéder 8 mètres à l'égout du toit.

Aux droits de la limite, elles ne pourront excéder 3,50 mètres. Cette hauteur est portée à 4,20 en cas de mur pignon sur la limite séparative.



La hauteur maximale pourra être augmentée de 50 cm pour l'acrotère en cas de toit plat.

### **Cas particuliers**

Lorsque la voie est en pente, les façades du bâtiment sont divisées en section n'excédant pas 20 mètres de long et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

## **Article UL 11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

### **Clôtures:**

Elles devront prendre la forme soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, soit d'un mur bahut de 40 cm de hauteur surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, soit d'un grillage doublée d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres sèches devront être obligatoirement enduites.

Les clôtures implantées perpendiculairement à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins.

### **Divers**

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

## **Article UL 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.

## **Article UL 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres comprennent les espaces verts en pleine terre, les circulations intérieures et les stationnements aériens.

**Les circulations et les stationnements** devront être réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables sauf cas particulier (lire plus bas). Les circulations devront représenter au maximum **50 %** de la surface du terrain (hors servitude de voirie en fond servant).

**Les espaces verts ou jardins** sont obligatoires et devront représenter au minimum **50 %** de la surface du terrain avec un arbre remarquable (hors haie de clôture) pour 100 m<sup>2</sup> de jardin.

### Cas particuliers :

**Les bassins de piscines** sont comptés comme espace libre, ils n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol de même que les terrasses perméables en bois.

**Les toitures terrasse** ne sont pas comptées comme espace libre mais peuvent être utilisées comme volume de rétention des eaux de pluie.

**Terrain en fond servant d'une servitude de passage imperméabilisé :** la surface de la servitude sera déduite de l'assiette servant au calcul du % d'espace vert à respecter.

**Pour les permis d'aménager un lotissement,** les espaces communs devront comporter 30 % de leur surface en espace vert. Cet Espace vert ainsi imposé sera utilisé comme surface de rétention des eaux de pluie issues des voiries imperméabilisées par un enrobé ou un bicouche comme imposé plus haut.

### **Les opérations :**

Pour des opérations comportant des voies de circulations devant supporter un trafic significatif, les voies de circulation seront réalisées avec des matériaux durables de type « enrobé » ou « bi couche ».

Les stationnements aériens, non couverts, en surface seront réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour six places de stationnement sur la surface totale du parking.

Les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

En limite de front bâti, la plantation d'une haie vive est obligatoire sur la limite séparative en contact avec la zone A.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.

## Chapitre VII. Règlement applicable à la zone UP

\*  
\*            \*  
\*

*Cette zone est réservée aux équipements.*

*Cette zone est couverte par le plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRif).*

*Le PPRif peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.*

*Cette zone est également couverte par un projet de plan de prévention des risques inondation par le Coulon-Calavon et est également couverte par une carte d'aléas inondation due à la Sorgue. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article UP 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et de dépendances, sauf dans les cas visés à l'article 2
- Les constructions à vocation hôtelière
- Les constructions agricoles
- Les constructions à vocation industrielle et artisanale
- Les constructions à vocation commerciale
- Les entrepôts commerciaux
- Les carrières

- Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
- Les caravanes isolées
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts divers

#### **Article UP 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

- À condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et de bureau
- les dépendances, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone
- les constructions à usage de stationnement de véhicules.

- Les aires de stationnement ouvertes au public, à la condition que leur aménagement ne porte pas atteinte au caractère des lieux et du paysage
- Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

**Pour les constructions et installations autorisées concernées par un risque d'inondation**, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel.

Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et, s'il n'y en a pas, de créer une zone refuge à une cote supérieure ou égale à +0,70 m. Le plancher de la zone refuge devra avoir une superficie égale à l'extension de la construction.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à la berge de la Sorgue, 6 mètres des canaux et ruisseaux, sauf mention contraire indiquée sur le plan de zonage.

En bord de Sorgue et des canaux, l'extension des constructions principales et leurs annexes est possible à condition qu'elle ne conduise pas à réduire la distance entre la construction existante et la rive.

**Dans les secteurs représentés aux plans de zonage par la trame « zones humides »**, les constructions nouvelles et les exhaussements sont interdits lorsque le caractère humide est avéré, sauf en cas de réalisation des mesures compensatoires prévues dans la disposition 6B04 du SDAGE.

Dans tous les cas, les extensions des constructions régulièrement édifiées sont autorisées.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UP 3 - accès et voirie**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Sur les routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur requise doit permettre le croisement de véhicules automobiles. Partout où cela est possible, des voies traversantes seront réalisées.

## **Article UP 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable.

### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions, aménagement ou installation devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### **Assainissement**

#### **a/ Eaux usées**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales.

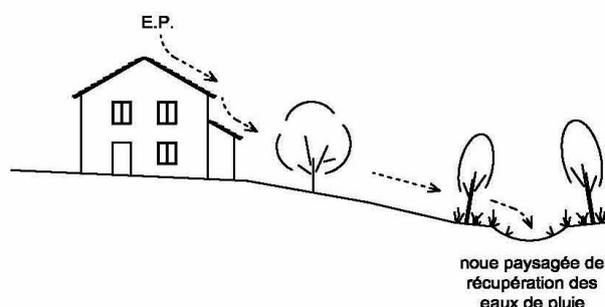
#### **b/ Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Dans le cas d'implantation sur limite séparative latérale, les eaux pluviales de toitures ne devront pas se déverser sur l'unité foncière voisine.

Les installations devront être conformes au règlement du Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales présenté en annexe du PLU.

Hors opération regroupant plusieurs bâtiments (opération d'aménagement), le terrain d'assiette d'une construction d'un bâtiment sera modelé afin de diriger les eaux de pluie en direction des systèmes de rétention retenus: noues, dépressions, fossés, cuves enterrées...



## Réseaux divers

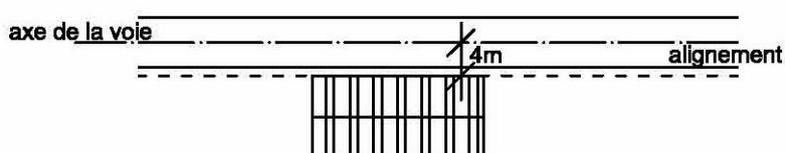
Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisées en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

## **Article UP 5 - caractéristiques des terrains**

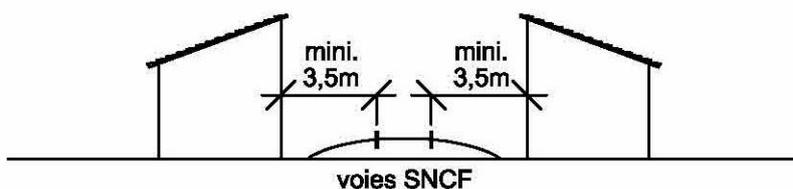
Sans objet.

## **Article UP 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie.



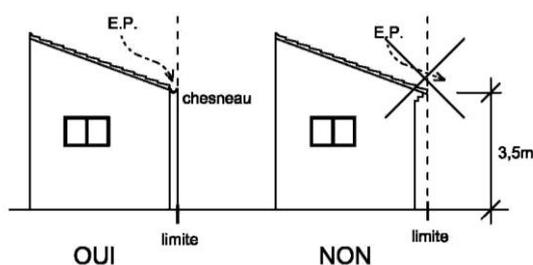
A proximité des voies ferrées, aucun bâtiment ne pourra être implanté à moins de 3,50 mètres du rail extérieur, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferré.

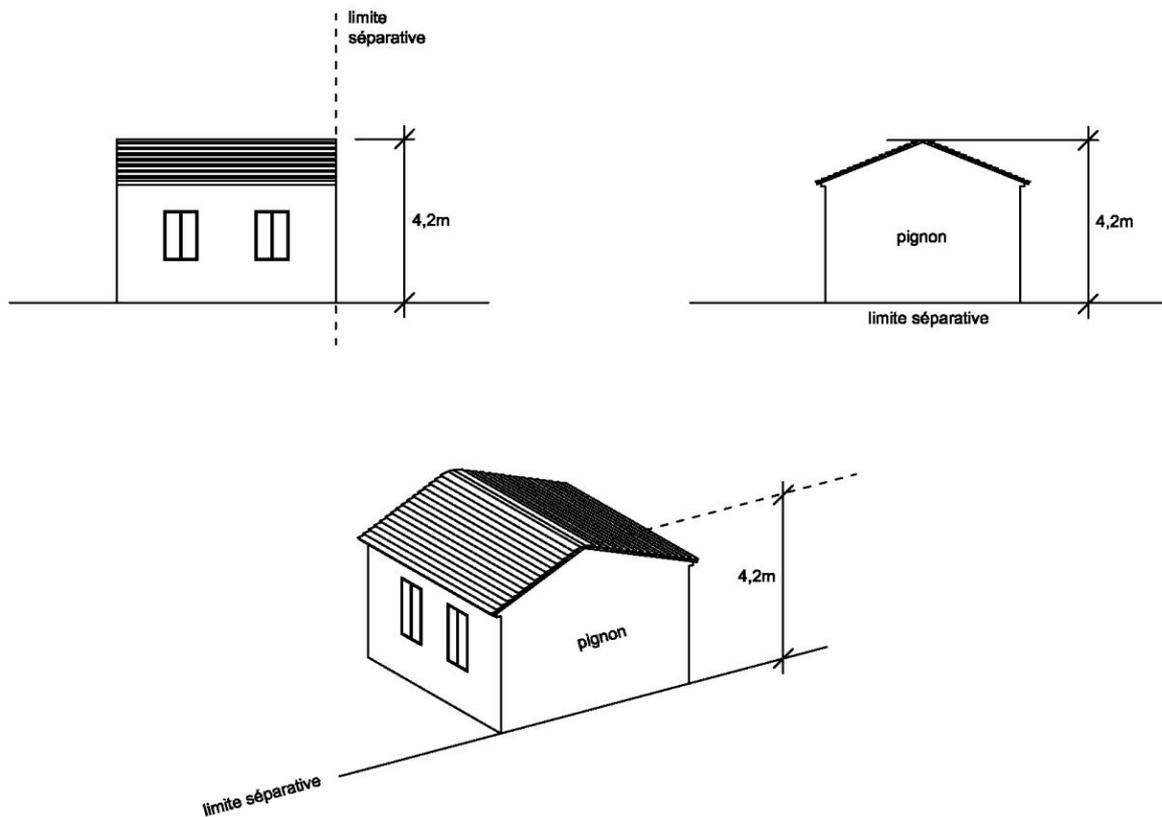


## **Article UP 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

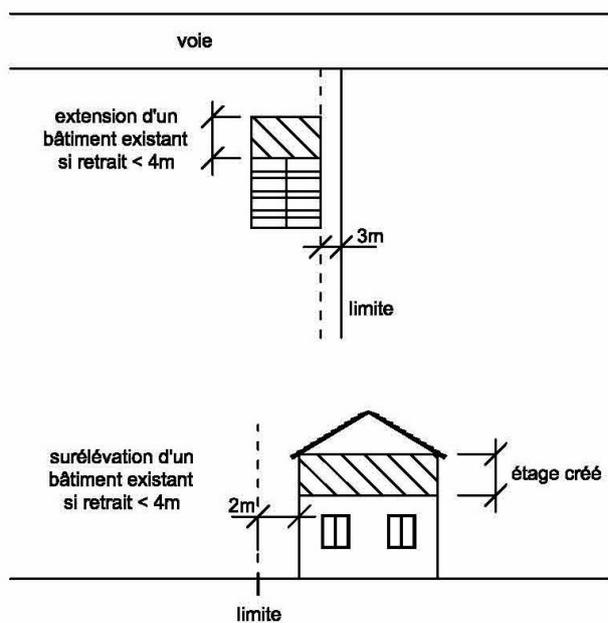
Les bâtiments doivent être implantés à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres ( $L=H/2 \geq 4m$ ).

L'implantation des bâtiments est possible en limite séparative, à condition de ne pas excéder 3,50 mètres sur la limite concernée et 4,20 m en cas de mur pignon sur la limite séparative.





Dans le cas où le bâtiment existant est implanté à une distance inférieure à 4 mètres, une extension ou surélévation pourra être réalisée à condition de ne pas réduire la distance entre la construction principale existante et la limite séparative. En cas de surélévation la distance minimale requise est fixée à 2 m et la hauteur autorisée ne devra pas excéder 6m à l'égout du toit.



## **Article UP 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Lorsqu'ils ne sont pas contigus, la distance entre deux bâtiments ne sera pas inférieure à 4 mètres.

## **Article UP 9 - emprise au sol**

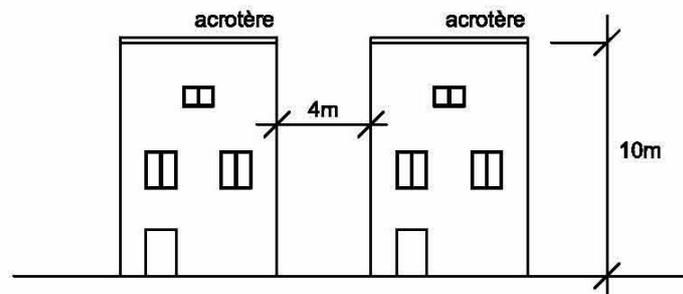
Non règlementé.

## **Article UP 10 - hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage, augmentés de 50 cm pour l'acrotère en cas de toit plat.

Elle peut être portée à 12 mètres pour certains équipements sportifs.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau du terrain naturel au centre de la construction.



L'implantation des bâtiments est possible en limite séparative, à condition de ne pas excéder 3,50 mètres sur la limite concernée et 4,20 m en cas de mur pignon sur la limite séparative.

## **Article UP 11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

### **Composition générale:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

### **Façades:**

Les façades des nouvelles constructions devront s'inspirer de la composition des constructions voisines existantes.

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite. Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

### **Toitures:**

Les toitures plates sont autorisées.

En cas de toitures en pente, les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal vieilles, au minimum sur les premiers rang et les rives (extrémité du toit côté pignon).

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

### **Clôtures:**

Elles devront prendre la forme soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, soit d'un mur bahut de 40 cm de hauteur surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, soit d'un grillage, rigide ou non, doublée d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres sèches devront être obligatoirement enduites.

Les clôtures implantées perpendiculairement à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins.

### **Divers**

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

## **Article UP 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sauf en cas d'impossibilité dûment constatée.

La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.

## Article UP 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres comprennent les espaces verts en pleine terre, les circulations intérieures et les stationnements aériens.

**Les circulations et les stationnements** devront être réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables sauf cas particulier (lire plus bas). Les circulations devront représenter au maximum **50 %** de la surface du terrain (hors servitude de voirie en fond servant).

**Les espaces verts ou jardins** sont obligatoires et devront représenter au minimum **20 %** de la surface du terrain avec un arbre remarquable (hors haie de clôture) pour 100 m<sup>2</sup> de jardin.

### Cas particuliers :

**Les bassins de piscines** sont comptés comme espace libre, ils n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol de même que les terrasses perméables en bois.

**Les toitures terrasse** ne sont pas comptées comme espace libre mais peuvent être utilisées comme volume de rétention des eaux de pluie.

**Terrain en fond servant d'une servitude de passage imperméabilisé :** la surface de la servitude sera déduite de l'assiette servant au calcul du % d'espace vert à respecter.

**Pour les permis d'aménager un lotissement,** les espaces communs devront comporter 30 % de leur surface en espace vert. Cet Espace vert ainsi imposé sera utilisé comme surface de rétention des eaux de pluie issues des voiries imperméabilisées par un enrobé ou un bicouche comme imposé plus haut.

### **Les opérations :**

Pour des opérations comportant des voies de circulations devant supporter un trafic significatif, les voies de circulation seront réalisées avec des matériaux durables de type « enrobé » ou « bi couche ».

Les stationnements aériens, non couverts, en surface seront réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables.

Les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les plantations existantes sont maintenues. Tout arbre abattu est remplacé.

En limite de front bâti, la plantation d'une haie vive est obligatoire sur la limite séparative en contact avec la zone A.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.

## Chapitre VII. Règlement applicable à la zone UV

\*  
\*      \*

*Cette zone est réservée à la création d'un parc photovoltaïque.*

*Cette zone est couverte par le plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRif).  
Le PPRif peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.*

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article UV 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article UV2 sont interdites.

#### **Article UV 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

Les constructions et installations d'intérêt général liées à la production d'énergie renouvelable.

Les talus avec galeries renfermant des espèces protégées ou patrimoniales seront préservés.

### **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UV 3 - accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur. La largeur requise doit permettre le croisement de véhicules automobiles

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

## **Article UV 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable.

### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions, aménagement ou installation devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### **Assainissement**

#### **a/ Eaux usées**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur. En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au-dit réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **b/ Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Les installations devront être conformes au règlement du Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales présenté en annexe du PLU.

### **Réseaux divers**

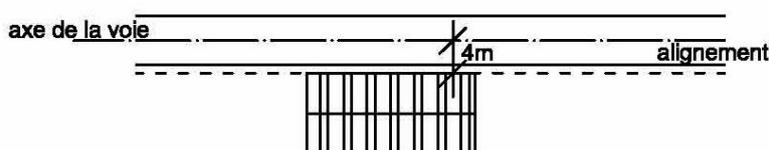
Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisées en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

## **Article UV 5 - caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article UV 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations doivent être implantés avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie.



## **Article UV 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres ( $L=H/2 \geq 4m$ ).

## **Article UV 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article UV 9 - emprise au sol**

Non réglementé

## **Article UV 10 - hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

## **Article UV 11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **Article UV 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules automobiles et vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sauf en cas d'impossibilité dûment constatée.

## **Article UV 13 - Espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour six places de stationnement sur la surface totale du parking.

En limite de zone, la plantation d'une haie vive est obligatoire. Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.

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

# Chapitre I. Règlement applicable à la zone 1AU

\*  
\*      \*

*La zone 1AU est une zone peu ou non équipée. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Cette zone est concernée par une carte d'aléas inondation due à la Sorgue. Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

*Cette zone est pour partie concernée par des secteurs pouvant bénéficier d'une majoration de constructibilité en faveur d'une diversité de l'habitat et d'une exemplarité énergétique des constructions au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du Sol interdites**

- Les constructions suivantes :

- Les constructions agricoles
- Les constructions à vocation industrielle et artisanale
- Les entrepôts commerciaux
- Les carrières
- Les habitations légères de loisir
- Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente

- Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
- Les parcs résidentiels de loisir
- Les caravanes isolées
- Les dépôts divers à l'exception de ceux implantés préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement

## **Article 1AU 2 – Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition**

**Les occupations du sol décrites ci après peuvent être autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés :**

- le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- le réseau d'assainissement
- le réseau d'eau pluviale si nécessaire
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

**Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné ou être réalisées par tranches. Dans le cas de réalisation par tranche, les interventions ne devront pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.**

**Elles devront en outre respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°1, n°2, n°3).**

**Sont autorisés à ces conditions :**

- les constructions à vocation d'habitation et les dépendances
- les constructions à vocations hôtelières
- les constructions à vocation commerciales
- les constructions à vocation d'équipements collectifs
- les bureaux et services
- les annexes nécessaires aux constructions précitées
- les aires de sports, de jeux, de loisirs
- les aires de stationnement, dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
- les ouvrages réalisés dans un but d'intérêt général
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités, et à condition de ne pas permettre la réalisation d'un niveau de construction supplémentaire par rapport à ce qui est autorisé dans l'article 10.

**Pour les constructions et installations autorisées concernées par un risque d'inondation, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel.**

Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et, s'il n'y en a pas, de créer une zone refuge à une cote supérieur ou égale à +0,70 m. Le plancher de la zone refuge devra avoir une superficie égale à l'extension de la construction.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à la berge de la Sorgue, 6 mètres des canaux et ruisseaux, sauf mention contraire indiquée sur le plan de zonage.

En bord de la Sorgue et des canaux, et les ruisseaux l'extension des constructions principales et leurs annexes est possible à condition qu'elle ne conduise pas à diminuer la distance entre la construction existante et la rive.

Toute opération de logements collectifs de plus de 12 logements devra comprendre un minimum de 30% de logements sociaux.

Dans les secteurs représentés aux plans de zonage par la trame « zones humides », les constructions nouvelles et les exhaussements sont interdits lorsque le caractère humide est avéré, sauf en cas de réalisation des mesures compensatoires prévues dans la disposition 6B04 du SDAGE.

Dans tous les cas, les extensions des constructions régulièrement édifiées sont autorisées.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU 3 – Accès et voiries**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur requise doit permettre le croisement de véhicules automobiles

Partout où cela est possible, des voies traversantes seront réalisées.

### **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable.

## **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions, aménagement ou installation devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

## **Assainissement**

### **a/ Eaux usées**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

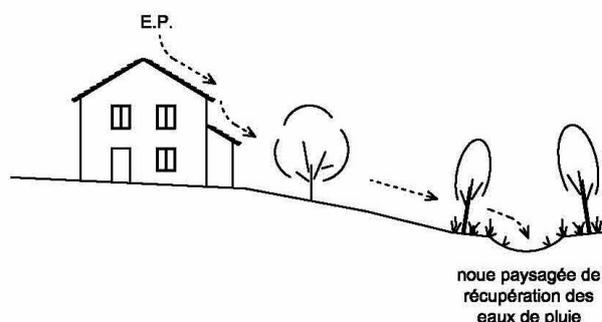
### **b/ Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Dans le cas d'implantation sur limite séparative latérale, les eaux pluviales de toitures ne devront pas se déverser sur l'unité foncière voisine.

Les installations devront être conformes au règlement du Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales présenté en annexe du PLU.

Hors opération regroupant plusieurs bâtiments (opération d'aménagement), le terrain d'assiette d'une construction d'un bâtiment sera modelé afin de diriger les eaux de pluie en direction des systèmes de rétention retenus: noues, dépressions, fossés, cuves enterrées...



## **Réseaux divers**

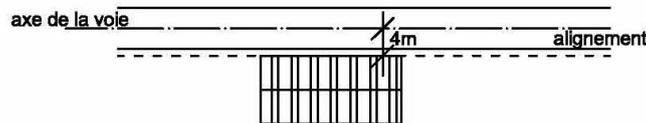
Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisées en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

## **Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains**

Sans objet.

## Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

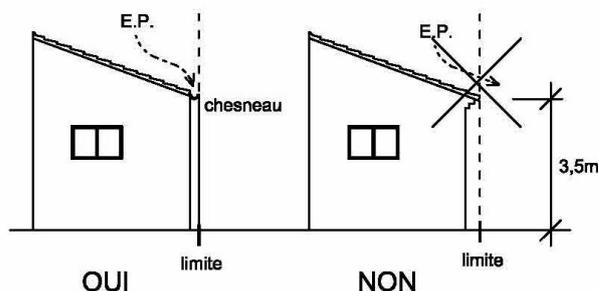
Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie.



## Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

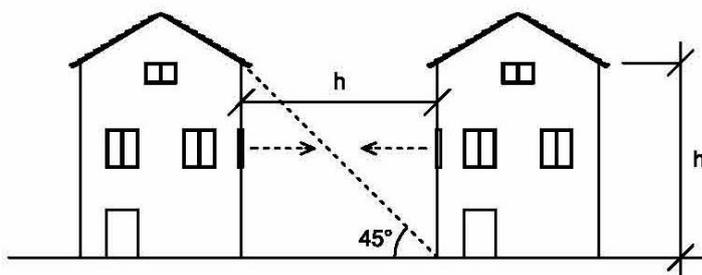
Les bâtiments doivent être implantés à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres ( $L=H/2 \geq 4m$ ).

Les bâtiments sont possibles en limite séparative, à condition de ne pas excéder 3,50 mètres sur la limite concernée et 4,20 m en cas du mur pignon implanté sur la limite séparative.



## Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. En cas de baie au niveau du plancher, celle-ci sera prise comme point de référence.



## Article 1AU 9 – Emprise au sol

Dans la zone **1AU**, l'emprise au sol est limitée à 30 % de l'unité foncière sur laquelle est projetée la construction.

## Article 1AU 10 – Hauteur maximale

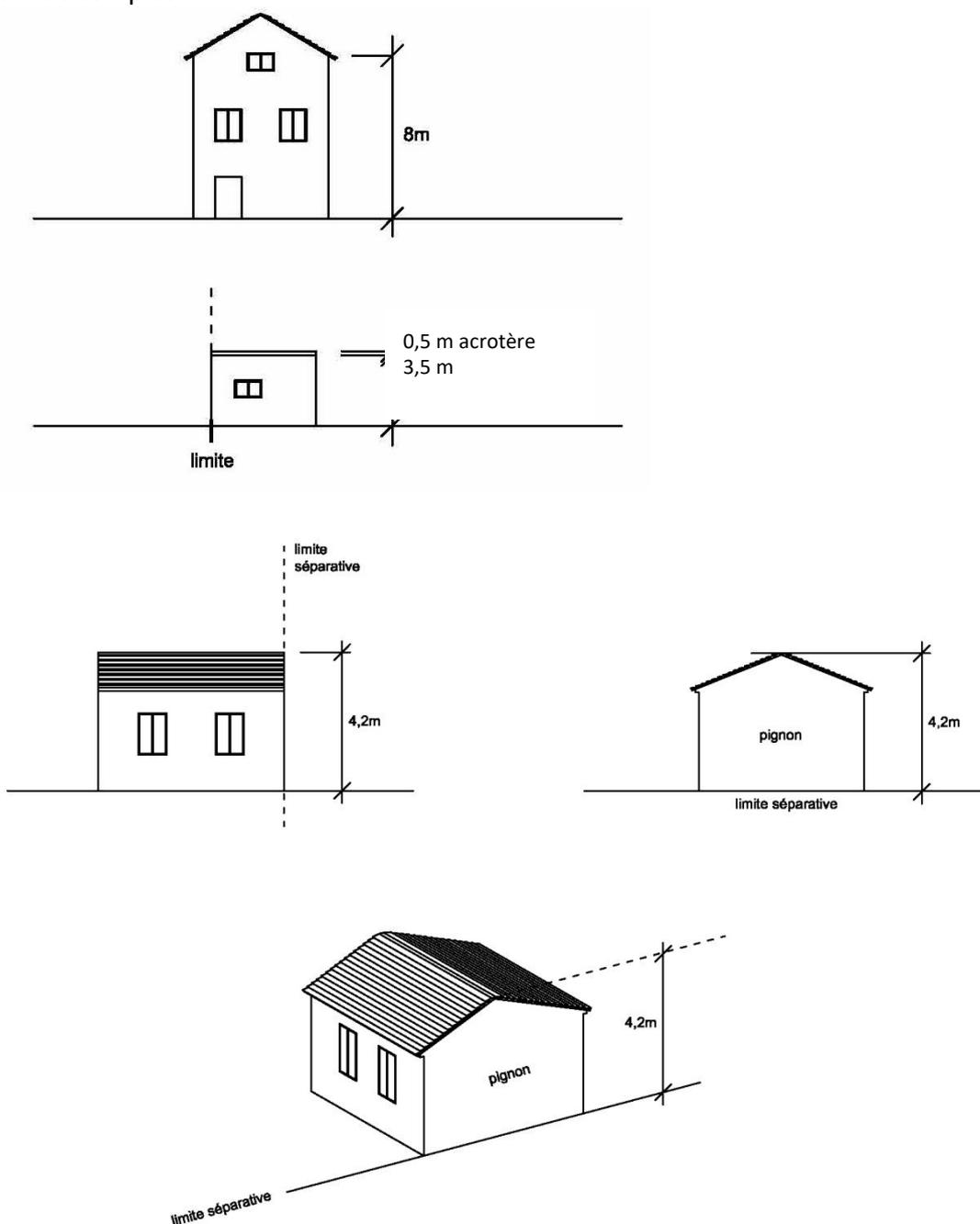
La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la façade.

Les constructions ne pourront excéder 8 mètres à l'égout du toit.

Aux droits de la limite, elles ne pourront excéder 3,50 mètres.

Cette hauteur est portée à 4,20 m en cas de mur pignon sur la limite séparative.

Dans tous les cas, la hauteur maximale pourra être augmentée de 50 cm pour l'acrotère en cas de toit plat.



## **Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

### **Composition générale:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

### **Façades:**

Les façades des nouvelles constructions devront s'inspirer de la composition des constructions voisines existantes.

La hauteur des étages et percements devra être décroissante, de bas en haut.

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

### **Ouvertures:**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

### **Toitures:**

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal vieilles, au minimum sur les premiers rang et les rives (extrémité du toit côté pignon).

Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les annexes et les dépendances.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

### **Clôtures:**

Elles devront prendre la forme soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, soit d'un mur bahut de 40 cm de hauteur surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, soit d'un grillage doublée d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres sèches devront être obligatoirement enduites.

Les clôtures implantées perpendiculairement à la pente ne devront pas gêner l'écoulement

des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins.

### **Divers**

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

## **Article 1AU 12 – Stationnement des véhicules**

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

Les besoins minimum sont fixés comme suit :

- constructions à usages d'habitation : 2 places aériennes ou souterraines non closes par logement. Les maisons isolées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.
- hôtel : 1 place par 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
- restaurant : 2 places pour 30 m<sup>2</sup> (il n'y a pas de cumul en cas d'hôtel-restaurant, la réglementation générant le plus grand nombre de places s'applique)
- commerce à surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente
- commerce à surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup> : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de vente
- bureau : 1 place pour 40 m<sup>2</sup>
- artisanat, industrie et équipements : adapté au besoin de l'établissement

La surface de stationnement pour les vélos devra être égale ou supérieure à 2% de la surface de plancher du bâtiment.

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de place au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

En cas de division parcellaire, les normes de stationnement doivent être respectées pour chaque terrain issu de la division.

## **Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations**

Les espaces libres comprennent les espaces verts en pleine terre, les circulations intérieures et les stationnements aériens.

**Les circulations et les stationnements** devront être réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables sauf cas particulier (lire plus bas). Les circulations devront représenter au maximum **10 %** de la surface du terrain (hors servitude de voirie en fond servant).

**Les espaces verts ou jardins** sont obligatoires et devront représenter au minimum **30 %** de la surface du terrain avec un arbre remarquable (hors haie de clôture) pour 100 m<sup>2</sup> de jardin.

### **Cas particuliers :**

**Les bassins de piscines** sont comptés comme espace libre, ils n'entrent pas dans le calcul de

l'emprise au sol de même que les terrasses perméables en bois.

**Les toitures terrasse** ne sont pas comptées comme espace libre mais peuvent être utilisées comme volume de rétention des eaux de pluie.

**Terrain en fond servant d'une servitude de passage imperméabilisé** : la surface de la servitude sera déduite de l'assiette servant au calcul du % d'espace vert à respecter.

**Pour les permis d'aménager un lotissement**, les espaces communs devront comporter 30 % de leur surface en espace vert. Cet Espace vert ainsi imposé sera utilisé comme surface de rétention des eaux de pluie issues des voiries imperméabilisées par un enrobé ou un bicouche comme imposé plus haut.

**Les opérations :**

Pour des opérations comportant des voies de circulations devant supporter un trafic significatif, les voies de circulation seront réalisées avec des matériaux durables de type « enrobé » ou « bi couche ».

Les stationnements aériens, non couverts, en surface seront réalisés avec des matériaux drainants et ou perméables

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.

## Chapitre II. Règlement applicable à la zone 2AU

\*  
\*   \*  
\*

*La zone 2AU est une zone peu ou non équipée.*

*La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.*

*Elle comporte un secteur 2AUe, réservé aux activités économiques.*

*Cette zone est couverte par un projet de plan de prévention des risques inondation (PPRI) par le Coulon-Calavon et est également couverte par une carte d'aléas inondation due à la Sorgue.*

*Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du Sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ci-dessous.

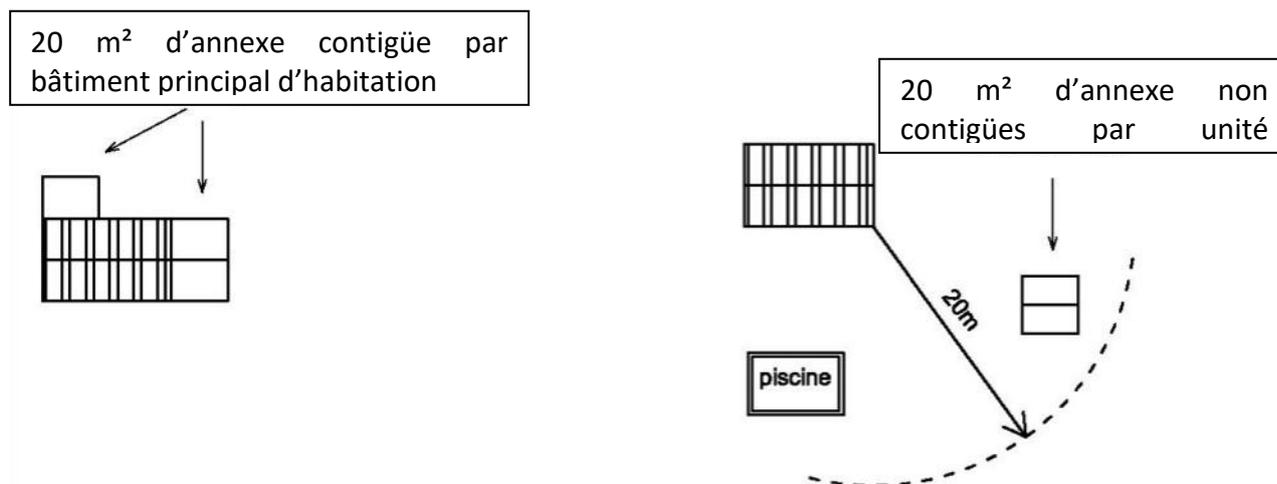
#### **Article 2AU 2 – Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition**

Les installations et ouvrages techniques à usage d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous conditions :

- l'aménagement des constructions existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et leur extension limitée à 30% de la surface de plancher jusqu'à 140 m<sup>2</sup>, et de 10% à partir de 140 m<sup>2</sup>, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les annexes non contiguës, dans la limite totale d'un droit à annexe de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise sur l'unité foncière et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport à la construction principale.
- les annexes contiguës, dans la limite totale d'un droit à annexe de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise. Sur l'unité foncière ce droit étant calculé à partir de l'enveloppe d'une habitation existante (cas de plusieurs habitations sur une unité foncière).
- les piscines et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres par

- rapport à la construction principale.
- la reconstruction à l'identique.



## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 2AU 3 – Accès et voiries**

Non réglementé.

### **Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article 2AU 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

### **Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques**

Les installations et ouvrages techniques doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'axe de la voie.

### **Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les installations et ouvrages techniques doivent être implantés à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres ( $L=H/2 \geq 4m$ ).

Les installations et ouvrages techniques sont possibles en limite séparative, à condition de ne pas excéder 3,50 mètres sur la limite concernée.

## **Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 2AU 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 2AU 10 – Hauteur maximale**

Non réglementé.

## **Article 2AU 11 – Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **Article 2AU 12 – Stationnement des véhicules**

Non réglementé.

## **Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations**

En 2AUe, En limite de front bâti, la plantation d'une haie vive est obligatoire sur la limite séparative en contact avec la zone A.

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

# Chapitre I - Règlement applicable à la zone A

\*  
\*      \*

*Cette zone est couverte par le plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRif).  
Le PPRif peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.  
Cette zone est également couverte par un projet de plan de prévention des risques inondation (PPRi) par le Coulon-Calavon et est également par une carte d'aléas inondation due à la Sorgue.*

*Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

*Elle comporte deux secteurs **A1, A2 et A3**, correspondant à des constructions isolées, à vocation d'activité.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article A1 – Occupations et utilisations du Sol interdites**

- Les constructions à vocation :
  - d'habitation et leurs dépendances (sauf celles visées à l'article 2)
  - hôtelières, sauf dans le secteur A1
  - de bureau et services
  - de commerce
  - les entrepôts, sauf dans le secteur A3
  - d'équipement
  - industrielle
  - artisanale, sauf dans le secteur A2
  - les carrières
  - les habitations légères de loisir
  
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les parcs d'attractions
  - Les dépôts de véhicules
  - Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
  - Les parcs résidentiels de loisir
  - Les caravanes isolées
  - Les dépôts non agricoles
  - Les aires de jeux et de sport

## Article A 2 - occupations et utilisations admises sous condition

### Dans toute la zone :

- Les **affouillements et exhaussements de sol** à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone ou liés aux opérations routières, notamment l'aménagement de l'emplacement réservé n°18.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

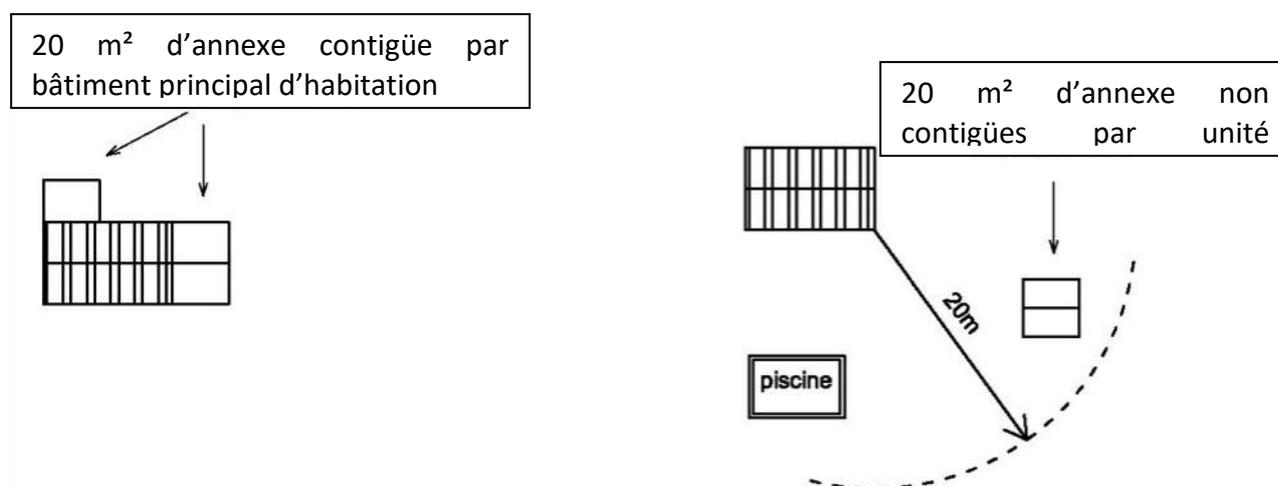
Les nouveaux bâtiments devront se situer au maximum à 50 mètres des bâtiments existants, sauf incompatibilité ou impossibilité technique.

- Les constructions à **usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole**, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, l'habitat est interdit dans les secteurs soumis au risque feu de forêt.

- Pour les bâtiments à **usage d'habitation existants**, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone :

- l'aménagement des constructions existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et leur extension limitée à 30% de la surface de plancher et/ou d'emprise jusqu'à 140 m<sup>2</sup>, et de 10% à partir de 140 m<sup>2</sup>, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise, à condition d'être réalisé en une seule fois.
- les annexes non contiguës, dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise, sans création de nouveau logement, et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport au mur extérieur de la construction principale.
- les annexes contiguës, dans la limite totale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise, et sans création de nouveau logement.
- les piscines, celles-ci seront implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport à la construction principale.

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.



**Dans le secteur A1 (Curebourse) , sont admis à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement :**

- l'aménagement des constructions à usage d'activités existantes (hôtellerie) et leur extension de 30% maximum de la surface de plancher initiale de la construction et dans la limite de **2100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher totale.
- Les 30 % de surface de plancher nouvelle peuvent être utilisés soit en extension avec continuité physique avec le bâtiment principal, soit en la forme d'un nouveau bâtiment
- la reconstruction à l'identique
- les annexes non contiguës à usage d'activités existantes, dans la limite totale de **200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher et/ou d'emprise.
- les annexes contiguës à usage d'activités existantes, dans la limite totale de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher et/ou d'emprise.

**Dans le secteur A2 (La Lône), sont admis à condition de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement :**

- La construction d'annexes à activité existante (artisanat et commerce), qu'elles soient contiguës ou non, dans la limite d'un droit de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ ou d'emprise au sol créées.
- La reconstruction à l'identique.

**Dans le secteur A3 (Les Calades) sont admis :**

- Le changement de destination des bâtiments existants en entrepôts et bureaux liés à l'activité sur le site.
- L'extension des bâtiments existants à destination d'entrepôt et de bureau liés à l'activité sur le site.
- La reconstruction à l'identique.

**Dans les bâtiments repérés au plan de zonage,** les changements de destination des constructions sont possibles, à condition qu'ils soient à usage d'habitation, de dépendances, ou d'hôtellerie et que ce changement de destination ne compromette pas une exploitation agricole.

Lorsque la construction est entourée d'un **cercle** au plan de zonage, seul le changement à destination de l'habitat est autorisé.

Lorsque la construction est entourée d'un **triangle** au plan de zonage, seul les changements à destination de l'habitat et de l'hôtellerie sont autorisés.

Lorsque la construction est entourée d'un **pentagone** au plan de zonage, seul les changements à destination de l'habitat et du commerce, lié aux activités d'hébergement et de tourisme sont autorisés.

Les changements de destination des bâtiments identifiés devront respecter l'architecture et les volumes des constructions concernées.

**Pour les constructions et installations autorisées concernées par un risque d'inondation,** le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel.

Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et, s'il n'y en a pas, de créer une zone refuge à une cote supérieur ou égale à +0,70 m. Le plancher de la zone refuge devra avoir une superficie égale à l'extension de la construction.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à la berge de la Sorgue, 10 mètres du canal de Carpentras et 6 mètres des autres canaux et ruisseaux sauf indication contraire portée sur le plan de zonage.

En bord de la Sorgue et des canaux et des ruisseaux l'extension des constructions principales et leurs annexes est possible à condition qu'elle ne conduise pas à diminuer la distance entre la construction existante et la rive.

**Dans les secteurs représentés aux plans de zonage par la trame « zones humides », les constructions nouvelles et les exhaussements sont interdits lorsque le caractère humide est avéré, sauf en cas de réalisation des mesures compensatoires prévues dans la disposition 6B04 du SDAGE.**

Dans tous les cas, les extensions des constructions régulièrement édifiées sont autorisées.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 - accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert. La largeur requise doit permettre le croisement de véhicules automobiles

### **Article A 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en 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).

#### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions, aménagement ou installation devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

## Assainissement

### a/ Eaux usées

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur. En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au-dit réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

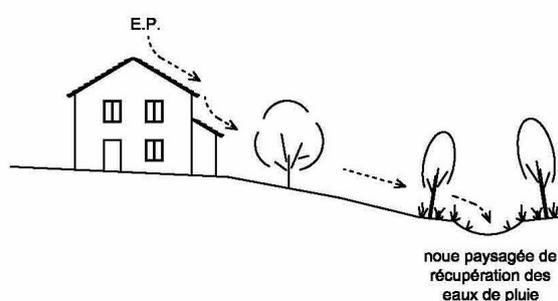
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales.

### b/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Dans le cas d'implantation sur limite séparative latérale, les eaux pluviales de toitures ne devront pas se déverser sur l'unité foncière voisine.

Le terrain d'assiette d'une construction d'un bâtiment sera modelé afin de diriger les eaux de pluie en direction des systèmes de rétention retenus: noues, dépressions, fossés, cuves enterrées...



## Réseaux divers

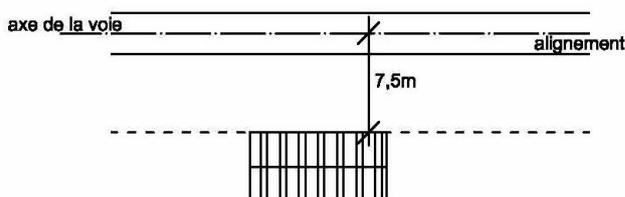
Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisées en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

## **Article A 5 - caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article A 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 7,50 mètres par rapport à l'axe de la voie.



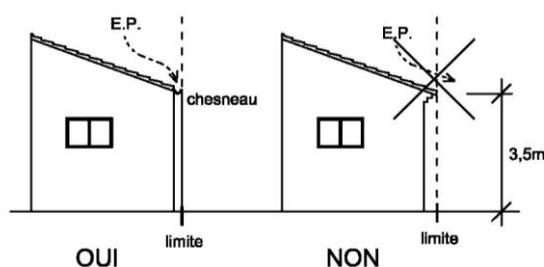
En application du règlement de voirie départementale, hors agglomération, toute nouvelle construction ou installation devra respecter une marge de recul par rapport à l'axe de la voirie correspondant aux valeurs suivantes :

- 35 mètres le long des RD 31 (route de Monteux), RD 900 (chemin Romieu) et RD 938 au Sud de Velorgues (route de Cavaillon) ;
- 25 mètres le long des RD 901 (route du Thor et route d'Apt) et RD 938 (route de Carpentras) ;
- 15 mètres le long des RD 16 (route des Vignères), RD 25 (route de Caumont et route de Fontaine de Vaucluse), RD 99 (route de Lagnes) et RD 175 (route de Saumane).

## Article A 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres ( $L=H \geq 4m$ ).

Seules les annexes sont autorisées en limite séparative, à condition de ne pas excéder 3,50 mètres sur la limite concernée et 4,20 m en cas de mur pignon sur cette limite.



## Article A 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dépendances non contiguës et les bassins de piscine devront être implantés dans un rayon de 20 mètres par rapport au mur extérieur de la construction principale.

## Article A 9 - emprise au sol

L'extension des constructions existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher est limitée à :

- 30% de la surface de plancher et/ou d'emprise jusqu'à 140 m<sup>2</sup>,
- à 10% à partir de 140 m<sup>2</sup>, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise.

**Dans le secteur A3** : l'extension des constructions autorisées est limitée à 700 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en contiguïté des bâtiments existants.

## **Article A 10 - hauteur des constructions**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la façade.

Les constructions d'habitation autorisées ne pourront excéder 8 mètres à l'égout du toit.  
Les annexes contiguës ou non auront une hauteur limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage pour les autres constructions autorisées. Toutefois les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des installations peuvent dépasser cette hauteur.

**Dans les secteurs A1, A2** : à l'aplomb des limites séparatives, la hauteur de toute construction ne pourra excéder 3,50 mètres et 4,20 mètres en cas de mur pignon le long de ces limites.

**Dans le secteur A3** : les constructions autorisées ne pourront pas excéder la hauteur du bâtiment existant contiguë.

## **Article A 11 – Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1. Bâtiments d'activité agricole**

L'emploi de matériaux brut est autorisé (pierres sèches, bois naturel non vernis...). Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Elles seront constituées de haies vives et/ou, en limite séparative latérales, de grillages de hauteur maxi 2,00 m.

Les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme devront respecter l'architecture, les volumes des constructions identifiées.

### **2. Autres constructions autorisées (hors bâtiments agricoles)**

#### **Composition générale:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

#### **Façades:**

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet

usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement voisin.

### **Ouvertures:**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

### **Toitures:**

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal vieilles, au minimum sur les premiers rang et les rives (extrémité du toit côté pignon). Les pentes de toit seront comprises entre 25% et 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

### **Clôtures:**

Elles devront prendre la forme soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, soit d'un mur bahut de 40 cm de hauteur surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, soit d'un grillage doublée d'une haie vive.

Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures implantées perpendiculairement à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres sèches devront être obligatoirement enduites.

### **Divers**

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

## **Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles et vélos, correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

## **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les espaces boisés figurant au plan classés "espaces boisés à conserver ou à protéger" sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

***Dans les secteurs A1, A2, A3***, les surfaces libres de toute construction installation et aménagement devront être plantées. Par ailleurs, 30 % au minimum de l'unité foncière devront être traités en espaces verts. Tout arbre abattu est remplacé.

Enfin, une haie vive (haie anti-dérive) devra être plantée en limite d'unité foncière.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.

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

# Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

\*  
\*                      \*

*La zone N est une zone naturelle, non desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.*

*Cette zone est couverte par le plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRif).*

*Le PPRif peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.*

*Cette zone est également concernée par un projet de plan de prévention des risques inondation (PPRi) par le Coulon-Calavon.*

*Les occupations et utilisations du sol sur les secteurs concernés peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions, comme indiqué à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article N1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites**

- Les constructions à vocation :

- d'habitation et de dépendances, sauf celles visées à l'article 2
- commerciale
- artisanale
- de bureaux
- industrielle
- hôtelière
- agricoles
- d'équipements collectifs
- les constructions à usage de stationnement de véhicules
- les carrières
- les habitations légères de loisirs
- les équipements d'infrastructure, sauf dans les cas visés à l'article 2

- Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules
- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées
- les aires de stationnement
- les dépôts divers

- les aires de jeux et de sport
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans les cas visés à l'article 2

## Article N2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

### Dans toute la zone, sont admises les occupations et utilisations du sol sous condition :

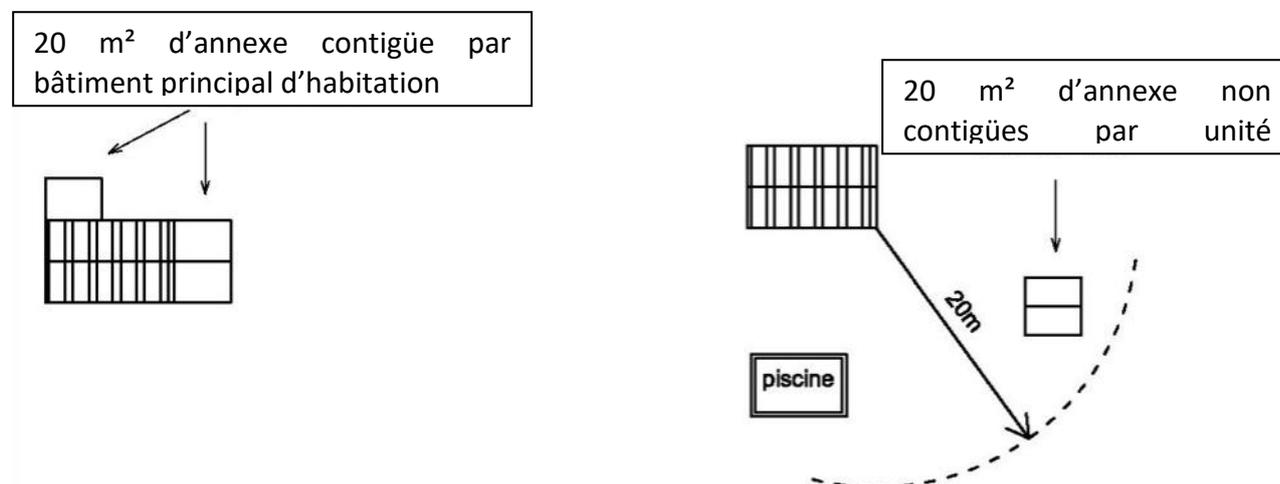
- les constructions ou installations d'intérêt général et dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux.

### Sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les constructions et installations suivantes :

- les travaux et aménagements légers liés aux activités de découverte de la nature ;
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés ;

### Pour les bâtiments à usage d'habitation existants, et à condition de ne pas compromettre le caractère de la zone :

- l'aménagement des constructions existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et leur extension limitée à 30% de la surface de plancher et/ou d'emprise jusqu'à 140 m<sup>2</sup>, et de 10% à partir de 140 m<sup>2</sup>, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise, à condition d'être réalisé en une seule fois.
- les annexes non contigües, dans la limite totale d'un droit à annexe de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise sur l'unité foncière et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport à la construction principale.
- les annexes contigües, dans la limite totale d'un droit à annexe de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise. Sur l'unité foncière ce droit étant calculé à partir de l'enveloppe d'une habitation existante (cas de plusieurs habitations sur une unité foncière).
- les piscines et à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport à la construction principale.
- la reconstruction à l'identique



Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 20 mètres des berges de la Sorgue, de 10 mètres par rapport au canal de Carpentras et 6 mètres des autres canaux et ruisseaux sauf indication contraire portée sur le plan de zonage.

En bord des canaux et de la Sorgue et des ruisseaux l'extension des constructions principales et leurs annexes est possible à condition qu'elle ne conduise pas à diminuer la distance entre la construction existante et la rive.

**Pour les constructions et installations autorisées concernées par un risque d'inondation**, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel.

Seuls les remblais utiles pour la surélévation des constructions seront autorisés au droit du bâti ainsi que pour les PMR.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension de la construction existante ou de changement de destination et d'aménagement intérieur (par exemple un garage aménagé en pièce habitable), à condition de ne pas augmenter la vulnérabilité et, s'il n'y en a pas, de créer une zone refuge à une cote supérieure ou égale à +0,70 m. Le plancher de la zone refuge devra avoir une superficie égale à l'extension de la construction.

**Dans les secteurs représentés aux plans de zonage par la trame « zones humides »**, les constructions nouvelles et les exhaussements sont interdits lorsque le caractère humide est avéré, sauf en cas de réalisation des mesures compensatoires prévues dans la disposition 6B04 du SDAGE.

Dans tous les cas, les extensions des constructions régulièrement édifiées sont autorisées.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N3 – Accès et voiries**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Sur les routes départementales, les accès sont limités à un seul par unité foncière.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur requise doit permettre le croisement de deux véhicules automobiles.

Partout où cela est possible, les voies traversantes seront réalisées.

## Article N4 - Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau potable

Toute construction, aménagement ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau public d'alimentation en 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).

### Défense contre l'incendie:

L'implantation des constructions, aménagement ou installation devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### Assainissement

#### **a/ Eaux usées**

En l'absence ou l'insuffisance du réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, devant être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Ce réseau individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement reliée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, ni dans les fossés ou cours d'eau.

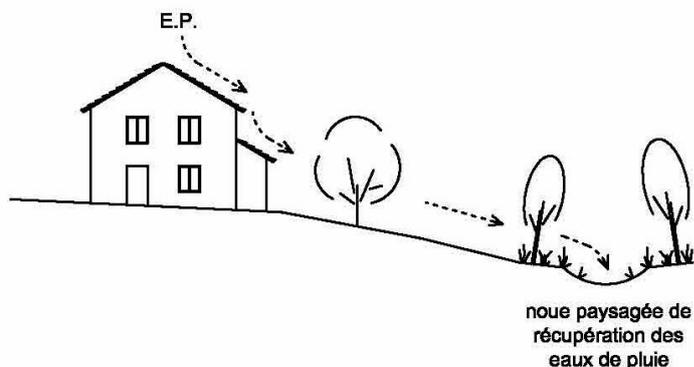
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

#### **b/ Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière.

Les installations devront être conformes au règlement du Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales présenté en annexe du PLU.

Le terrain d'assiette d'un bâtiment sera modelé afin de diriger les eaux de pluie en direction des systèmes de rétention retenus: noues, dépressions, fossés, cuves enterrées...



## **Réseaux divers**

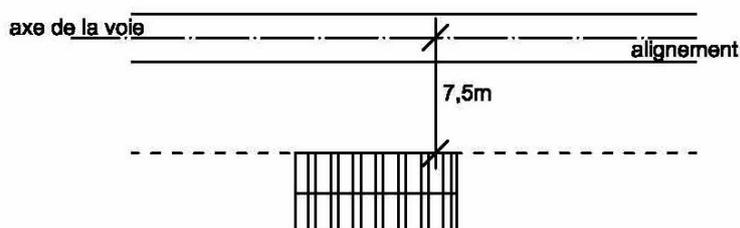
Les lignes nouvelles d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisées en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

## **Article N5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

## **Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques**

Les bâtiments autorisés doivent être implantés avec un retrait minimum de 7,50 mètres par rapport à l'axe de la voie.



En application du règlement de voirie départementale, hors agglomération, toute nouvelle construction ou installation devra respecter une marge de recul par rapport à l'axe de la voirie correspondant aux valeurs suivantes :

- 25 mètres le long de la RD 938 (route de Carpentras).

## **Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés à 5 mètres minimum des limites séparatives ( $L \geq 5m$ ) à condition de ne pas excéder 3,50 mètres à l'égout des toitures.

En cas de surélévation par extension d'un bâtiment principal d'habitation existant, le niveau supplémentaire sera implanté à une distance minimum de 10 mètres des limites séparatives

## **Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes non contiguës et les bassins de piscine devront être implantés dans un rayon de 20 mètres par rapport au mur extérieur de la construction principale.

## **Article N9 - Emprise au sol**

L'extension des constructions existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher est limitée à :

- 30% de la surface de plancher et/ou d'emprise jusqu'à 140 m<sup>2</sup>,
- à 10% à partir de 140 m<sup>2</sup>, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise.

## **Article N10 - Hauteur maximum**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la façade. Cette hauteur est limitée à 8 mètres, mesuré à l'égout du toit.

Les annexes contiguës ou non auront une hauteur maximum de 3,50 mètres à l'égout du toit.

Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée pourra être augmentée de 50 cm en cas de toit plat.

## **Article N11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

### **Composition générale:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Elles doivent s'insérer avec harmonie et discrétion dans l'environnement.

### **Toitures:**

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal vieillies, au minimum sur les premiers rang et les rives (extrémité du toit côté pignon).

Les toitures plates sont autorisées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les annexes et les dépendances.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

### **Clôtures:**

Elles devront prendre la forme soit d'un mur plein réalisé en maçonnerie ou matériaux traditionnels, soit d'un mur bahut de 40 cm de hauteur surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive, soit d'un grillage doublée d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres sèches devront être obligatoirement enduites.

Les clôtures implantées perpendiculairement à la pente ne devront pas gêner l'écoulement des eaux pluviales : des ouvertures devront être réalisées à intervalle régulier à la base des murs pleins.

Les murs de pierres sèches existants devront être préservés et restaurés.

### **Divers**

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, ou tout autre élément équivalent seront intégrés dans la partie maçonnée de la construction ou de la clôture. Ils seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

## **Article N12 - Stationnement**

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

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de place au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

## **Article N13 - Espaces libres et plantations**

70 % minimum de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante et bassin de piscine sur le terrain d'assiette de tout projet.

Le calcul de l'espace vert requis sera réalisé en retranchant les surfaces susmentionnées sur le terrain. Les systèmes de rétention des eaux de pluie végétalisés seront comptés comme espaces verts à l'exception des toits terrasses végétalisés.

Cette mesure ne s'applique pas si l'emprise au sol préalablement imperméabilisée n'est pas modifiée.

Les autres espaces libres (stationnement, voirie...) devront être traités avec des matériaux perméables.

Les plantations existantes sont maintenues. Tout arbre abattu est remplacé.

Les espaces boisés figurant au plan classés "espaces boisés à conserver ou à protéger" sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.

Les éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage. Leur destruction est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La modification de ces éléments est admise dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à leur unité et leur état.

Les travaux de régénération des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites.

## GLOSSAIRE

- **Accès** : portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. Toute construction nouvelle qui le requiert devra réaliser un espace privatif non clos pouvant accueillir au minimum un véhicule automobile.

- **Annexe** : construction non-principale à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver, d'un abri couvert et non clos, d'un pool house, d'un atelier indépendant, d'un local technique, d'une piscine, etc... une annexe peut être contigüe ou non contigüe à une construction principale.

- **Construction principale** : construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

- **Egout du toit** : point de chute de la goutte de pluie en bas de versant.

- **Emprise au sol** : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **Espaces verts** : surface de l'unité foncière devant rester en pleine terre de manière à ne pas modifier l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Cela exclut les revêtements perméables (exemple : clapissette, graviers...) sauf s'ils recouvrent des surfaces de moins de 2 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

- **Espaces perméables de stationnement** : espace n'entrant pas en compte dans les espaces verts, réserver pour les voies et espaces de stationnement. Ces revêtements doivent être le plus possible perméables. En cas d'utilisation de matériaux sont préconisées la clapissette, les graviers, les alvéoles engazonnées...

- **Extension d'un bâtiment** : tout ajout à la construction principale, que ce soit par surélévation ou par adjonction avec communication intérieure verticale et/ou horizontale. Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.

- **Hauteur d'un bâtiment** : elle est comptée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

- **Piscine** : le bassin et son environnement propre : plage éventuelle, local pour la pompe d'une hauteur ≤ 1,50 mètre

- **Plancher habitable** : plancher où se situe le logement et où s'exerce de façon permanente une activité quelque soit sa nature.

- **Plancher refuge** : plancher situé au dessus du niveau de référence pour le risque inondation.

- **PPNC** : emplacement privatif non clos et ouvert sur la voie ouverte à la circulation publique dimensionné afin d'accueillir le stationnement d'un véhicule.

- **Surface de plancher** : telle que définie dans le code de l'urbanisme

- **Terrain naturel** : tout terrain tel qu'il existe avant travaux, n'ayant pas subi de remaniement, en particulier un exhaussement ou affouillement contemporain.

- **Voirie** : espace, public ou privé ouvert à la circulation.

## Liste des essences préconisées

**Milieu sec :**

Exemples d'essences à utiliser en mélange

**Haie**

	Résineuse / à feuillage persistant	Feuillue / à feuillage caduc
Essences hautes	<i>Pinus halepensis, Cedrus atlantica, Pinus pinea, Cupressus sempervirens, Quercus ilex</i>	<i>Quercus pubescens, Celtis australis, Sorbus domestica, Acer monspessulanum</i>
Essences basses	<i>Juniperus oxycedrus, Laurus nobilis, Olea europea, Phillyrea angustifolia, Prunus amygdalus, Prunus domestica, Rhamnus alaternus, Spartium jonceum, Viburnum tinus</i>	<i>Amelanchier ovalis, Arbustus unedo, Cornus sanguinea, Ficus carica, Pirus amygdaliformis, Pistacia terebinthus</i>

**Milieu humide (hors bords de Sorgues):**

Exemples d'essences à utiliser en mélange

**Haie**

	Résineuse / à feuillage persistant	Feuillue / à feuillage caduc
Essences hautes	<i>Cedrus deodara, Abies alba, Pinus sylvestris</i>	<i>Alnus glutinosa, Acer platanoides, Fraxinus excelsior, Fraxinus angustifolia, Juglans regia, Quercus robur, Tilia cordata, Acer campestre, Acer opalus, Betula pubescens, Populus alba, Populus nigra, Salix alba, Salix purpurea,</i>
Essences basses	<i>Juniperus communis, Taxus baccata, Ilex parviflorum, Ligustrum vulgare</i>	<i>Carpinus betulus, Sorbus torminalis, Cornus mas, Coryllus avellana, Euonimus europaeus, Malus sylvestris, Prunus mahaleb, Prunus spinosa, Salix caprea, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Viburnum opulus, Rosa canina</i>

*Pour réaliser une haie mixte, il suffit de mélanger les essences à feuilles persistantes et caduques*

**Bords de Sorgues :**

(Attention, ne pas planter de résineux)

Essences hautes	<i>Alnus glutinosa, Fraxinus angustifolia, Quercus robur, Populus alba, Juglans regia, Populus nigra, Salix alba, Ulmus minor</i>
Essences basses	<i>Cornus sanguinea, Coryllus avellana, Ficus carica, Ligustrum vulgare, Malus domestica, Prunus Spinosa, Salix cinerea, Salix elaeagnos, Salix triandra, Sambucus nigra, Viburnum lantana</i>
Espèces lianescentes	<i>Clematis vitalba, Hedera helix, Humulus lupulus</i>

## Liste des essences envahissantes interdites

Nom scientifique	Nom commun
<i>Acacia dealbata</i>	Mimosa d'hiver
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux, Faux-vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambrosie à feuille d'armoise
<i>Ammannia coccinea</i>	Ammannie écarlate
<i>Ammannia robusta</i>	Ammannie robuste
<i>Amorpha fruticosa</i>	Faux-indigo
<i>Aster squamatus</i>	Aster écailleux
<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse-fougère
<i>Baccharis halimifolia</i>	Baccharis à feuilles d'arroche - Séneçon en arbre
<i>Bidens connata</i>	Bident conné
<i>Bidens frondosa</i>	Chanvre d'eau
<i>Bidens Subalternans</i>	Bident presque alterne
<i>Buddleja davidii</i>	Buddleia, Arbre aux papillons
<i>Carpobrotus acinaciformis</i>	Griffes de sorcière
<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la pampa
<i>Cyperus difformis</i>	Triangle
<i>Cyperus eragrostis</i>	Souchet vigoureux
<i>Cyperus Glomeratus</i>	Souchet aggloméré
<i>Egeria densa</i>	Élodée dense
<i>Eichhornia crassipes</i>	Jacinthe d'eau
<i>Elodea canadensis</i>	Élodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i>	Élodée de Nuttall
<i>Heracleum mantegazianum</i>	Berce du caucase
<i>Heteranthera limosa</i>	Hétéranthère des marais
<i>Heteranthera reniformis</i>	Hétéranthère réniforme
<i>Impatiens balfouri</i>	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya
<i>Lagarosiphon major</i>	agarosiphon
<i>Lemna minuta</i>	Lentille d'eau minuscule
<i>Lindernia dubia</i>	Lindernia
<i>Lippia canescens</i>	Lippia
<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussies à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i>	Jussies
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil
<i>Opuntia</i>	Oponces ou Figuiers de Barbarie
<i>Partenocissus inserta</i>	Vigne-vierge commune
<i>Paspalum dilatatum</i>	Paspale dilaté
<i>Paspalum distichum</i>	Paspale distique
<i>Periplôca graeca</i>	Bourreau des arbres
<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique
<i>Pistia stratiotes</i>	Laitue d'eau
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline

*Robinia pseudoacacia*  
*Senecio inaequidens*  
*Sagittaria latifolia*  
*Vitis riparia*  
*Xanthium italicum*

Robinier faux-acacia  
Séneçon du Cap  
Sagittaire  
Vigne des rivages  
Lampourde d'Italie