

SARRIANS



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES
84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA 84
C.MIROUX	Directrice
JB. PORHEL	Responsable urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études urbanisme

PIECE N° 4

Plan Local d'Urbanisme

Révision n° 1

Règlement

18/10/2023

SOMMAIRE

	Page
Préambule _____	<u>2</u>
Titre I : Dispositions générales _____	<u>7</u>
Titre II : Les zones urbaines (UA, UB, UC et UD) et à urbaniser (1AU) _____	<u>10</u>
Titre III : Les zones urbaines et à urbaniser spécifiques (UE, UL, UP et 2AUp) _____	<u>23</u>
Titre IV : Les zones agricoles et naturelles (A et N) _____	<u>32</u>
Titre V : Dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RRDECI) _____	<u>43</u>
Titre VI : Localisation des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 (2°) du Code de l'Urbanisme _____	<u>46</u>

PREAMBULE

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3* ».

Conformément à l'article R.151-10 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1* ».

2. CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sarrians (84). Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et notamment celles concernant d'une manière générale :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol;
- Les périmètres ou prescriptions listés aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme (cf. pour information les annexes du plan local d'urbanisme) ;
- Les risques naturels, et notamment celles issues du PPRi du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux, ou celles concernant le risque feu de forêt ;
- Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 de Code de l'Urbanisme ;
- Les secteurs où les programmes de logements doivent comporter, en application de l'article L.151-14 du Code l'Urbanisme, une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;
- Les secteurs où les programmes de logements doivent comporter, en application de l'article L.151-15, un pourcentage de catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en précisant ces catégories ;
- Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés définis au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;

3. STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement s'organise autour de plusieurs titres :

Titre I concernant les dispositions générales

Titre II concernant les dispositions applicables aux zones urbaines " U " et à urbaniser " AU " à vocation principale d'habitat

Elles concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Se distinguent :

- La zone **UA** correspond au centre historique de la ville. C'est une zone centrale d'habitat, d'activités et de services dans laquelle le bâti est implanté en ordre continu.
- La zone **UB** est une zone d'extension urbaine, correspondant à la première couronne d'extension pavillonnaire proche et semi dense de la ville.
Elle comprend :
 - **un secteur UBb**, dans lequel des règles de gabarit et d'implantation différentes ont été définies ;
- La zone **UC** à vocation mixte correspond à la deuxième couronne d'extension pavillonnaire récente. Elle s'étend dans les quartiers situés en périphérie de la ville.
Elle comprend :
 - **un secteur UCb**, qui correspond au secteur privilégié de développement
 - **un secteur UCc**, qui correspond aux espaces impactés par le risque inondation qui empêche tout développement de ces espaces.
- La zone **UD** regroupe des zones résidentielles déconnectées de la ville, peu denses, qui se sont réalisées sur les secteurs de Saint-Turquat au Nord de la ville et au Mourre des puits à l'Est de la ville.
- La zone **IAU** est une zone ouverte immédiatement à l'urbanisation dans la mesure où elle est desservie par tous les réseaux. Elle est localisée en continuité du centre-ville, à l'Ouest, et reprend le périmètre du projet « Cœur de ville ».

Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront s'aménager de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte. Les principes définis dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être respectés.

N.B. Le secteur UCc est concerné par un des périmètres de protection rapprochée des captages. Ils visent à assurer la protection de la ressource en eau, vis-à-vis des pollutions de nature à rendre l'eau impropre à la consommation. Toute nouvelle construction est interdite au sein de ces périmètres.

Titre III concernant les dispositions applicables aux zones urbaines " U " et à urbaniser " AU " spécifiques

- La zone **UE** correspond à la zone artisanale et commerciale de Sainte Croix.
- La zone **UL** est une zone réservée aux équipements publics et activités socio-éducatrices, sportives et de loisirs, dans laquelle les logements de fonction sont autorisés.
- La zone **UP** réservée aux équipements publics comprend plusieurs secteurs :
 - **un secteur UPm** correspondant aux espaces liés au cimetière ;
 - **un secteur UPstep** correspondant aux espaces liés à la station d'épuration ;
- Le secteur **2AUp** correspond à une zone destinée à accueillir des équipements publics (groupe scolaire), fermée à l'urbanisation dans la mesure où elle n'est pas équipée.

Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront s'aménager de manière à ce que l'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte. Les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être respectés.

Titre IV concernant les dispositions applicables aux zones agricoles " A " et naturelles " N "

Peuvent être classés en zone agricole (zone A) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Par ailleurs, peuvent être classés en zone naturelle et forestière (zone N), les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Se distinguent alors :

- Les secteurs **Ac**, **Aczh** et **Adzh** correspondent à la zone de bruit de l'activité de karting, où les installations et les constructions à destination du public sont interdites. Au sein des secteurs **Ac** et **Aczh**, toute nouvelle construction est interdite ;
- Les secteurs **Nf2** et **Nf3** correspondant respectivement au risque incendie de forêt fort et au risque incendie de forêt moyen.
- Les secteurs **Azh**, **Aczh**, **Adzh**, **Nzh**, **Nf2zh** et **Nf3zh** correspondent à des secteurs concernés par des zones humides pour lesquels des prescriptions particulières ont été définies.
- Les **STECAL (At1, At2 et Ae)**, qui permettent l'évolution de certaines constructions et installées en zone agricole (activités) mais non nécessaires aux activités agricoles et forestières.

N.B. La zone A est concernée par les périmètres de protection rapprochée des captages. Ils visent à assurer la protection de la ressource en eau, vis-à-vis des pollutions de nature à rendre l'eau impropre à la consommation. Toute nouvelle construction est interdite au sein de ces périmètres.

Titre V concernant les dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI)

Titre VI Dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

En matière d'application du droit des sols, lorsque des dispositions différentes concernent un même aspect, c'est la règle la plus prescriptive qui s'applique.

Structure du règlement au sein de chaque « grande zone »

<p><u>I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Destinations et sous-destinations- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations- Mixité fonctionnelle et sociale	<p><i>Où puis je construire ?</i></p>
<p><u>II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Volumétrie et implantation des constructions- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions- Stationnement	<p><i>Comment j'insère ma construction dans son environnement ?</i></p>
<p><u>III- Équipement et réseaux</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Desserte par les voies publiques ou privées- Desserte par les réseaux	<p><i>Comment je m'y raccorde ?</i></p>

Les dispositions propres à chaque zone viennent en complément des dispositions communes à toutes les zones figurant dans les dispositions générales du règlement

TITRE I
//
DISPOSITIONS
GENERALES

I. LE RISQUE INONDATION

Pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

II. L'ACCESSIBILITE EN RISQUE FEU DE FORET

Au sein de l'ensemble des zones du PLU, et lorsque le risque incendie de forêt a été identifié, certaines prescriptions doivent être respectées. En cas de contradiction entre deux règles, c'est la plus contraignante qui s'applique.

- Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distante de moins de 300 mètres les unes des autres. Pour les zones d'aléa fort (f2), la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques adaptées ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EVOLUTIONS D'UNE CONSTRUCTION NON-CONFORME AUX REGLES DU PLU

Dans le cas où une construction existante à la date d'approbation du PLU serait non-conforme aux dispositions du présent règlement, les aménagements ou extensions de ladite construction peuvent être autorisés à condition qu'ils aient pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux dispositions du présent règlement du PLU, ou qu'ils soient sans effet à leur égard.

Pour rappel :

- Réduire la non-conformité : diminuer le différentiel entre les caractéristiques du bâtiment existant et la règle à respecter.
- Sans effet à leur égard : les aménagements ou extensions n'ont pas d'incidence sur le point pour lequel la construction est non-conforme au règlement du PLU

IV. DISPOSITIONS EN MATIERES DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre V du présent règlement (dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie –RDDECI du 20 Février 2019).

V. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Les aménagements d'accès aux routes départementales sont soumis à autorisation du Département gestionnaire de la voie.

VI - DISPOSITIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La hauteur, l'emprise au sol, les prospects, les affouillements et exhaussements de sols concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementés dès lors que cela est justifié pour des raisons techniques et fonctionnelles, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du CU), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ». A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ». Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

VII - DISPOSITIONS DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR UN RISQUE TECHNOLOGIQUE

Dans les secteurs présentant un risque technologique, dû à la présence de canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, les dispositions sont les suivantes :

- Dans la zone des dangers significatifs : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- Dans la zone des dangers graves : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes ;

TITRE II
//
**LES ZONES UBAINES (UA,
UB, UC ET UD) ET A
URBANISER (1AU)**

PREAMBULE

Les dispositions du présent TITRE II s'appliquent en plus des règles définies dans les dispositions générales figurant au TITRE I du présent règlement.

Pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 - Destinations et sous-destinations : Interdictions et autorisations

Les destinations et sous destinations interdites (✘) ne peuvent pas être autorisées quelles qu'en soient leurs caractéristiques.

Les destinations et sous destinations autorisées (✓) peuvent être autorisées sous réserves de respecter les dispositions des chapitres II (CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE) et III (EQUIPEMENT ET RESEAUX) du présent TITRE.

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions (ⓘ) devront se référer au chapitre I.2. pour déterminer les conditions à respecter. Devront également être respectées les dispositions des chapitres II et III

<i>Interdit</i>	<i>Autorisé</i>	<i>Autorisé sous conditions</i>
✘	✓	ⓘ

<i>Destinations et sous destinations</i>	<i>Zone UA</i>	<i>Zone UB</i>	<i>Zone UC</i>	<i>Zone UD</i>	<i>Zone 1AU</i>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>					
- Exploitation agricole - Exploitation forestière	ⓘ	ⓘ	ⓘ	ⓘ	✘
<i>Habitation</i>					
- Logement - Hébergement	✓	✓	✓	✓	✓
<i>Commerce et activités de service</i>					
- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue accueil d'une clientèle - Hôtels - Autres hébergements touristiques - Cinéma	ⓘ	ⓘ	ⓘ	✘	ⓘ

<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>					
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	ⓘ	ⓘ	ⓘ	ⓘ	ⓘ
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	✓
- Salles d'art et de spectacles	ⓘ	ⓘ	ⓘ	ⓘ	ⓘ
- Équipements sportifs	ⓘ	ⓘ	ⓘ	ⓘ	ⓘ
- Autres équipements recevant du public	ⓘ	ⓘ	ⓘ	ⓘ	ⓘ
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>					
- Industrie	ⓘ	ⓘ	ⓘ	ⓘ	ⓘ
- Entrepôt	ⓘ	ⓘ	ⓘ	ⓘ	✓
- Bureau	✓	✓	✓	✓	✓
- Centre de congrès et d'exposition	✓	✓	✓	✓	✓

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions devront se référer au chapitre I.2 ci-après.

I.2 - Destinations et sous-destinations : Autorisations sous conditions

- Les destinations ou sous destinations suivantes (constructions nouvelles ou extensions des constructions existantes) peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne seraient pas de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, etc. :
 - Les commerces et activités de services (toutes sous destinations), à l'exception de la zone UD.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics (sous destinations suivantes) :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
 - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (sous destinations suivante) :
 - Industrie
- En outre, au sein des zones **UA, UB, UC** et **UD** peuvent être autorisées :
 - Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être nécessaires à une activité commerciale existante dans la zone à la date d'approbation du PLU.
 - Les constructions à usage agricole, à condition d'être nécessaires à une activité agricole existante dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Les constructions autorisées au sein des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre de l'OAP et qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation

Pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions, seules peuvent être autorisées les constructions qui répondent aux conditions particulières définies ci-dessus.

I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Excepté dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans les secteurs UB, UCb et UD :

- Pour toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 3 logements et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 300m², 50% minimum du nombre de logements créés sera affectée à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus de 5% des logements affectés à du logement locatif social.
- De plus, toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 5 logements devra compter 30% minimum de logements de catégorie T2, T3 et/ou T4.

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation situés dans les secteurs UB et UCb :

- Pour toute opération à usage d'habitat, 50% minimum du nombre de logements créés sera affectée à du logement locatif social. Les logements PLS ne devront pas représenter plus de 5% des logements affectés à du logement locatif social.
- De plus, toute opération à usage d'habitat devra compter 30% minimum de logements de catégorie T2, T3 et/ou T4.

Dans le secteur 1AU :

- L'opération devra comprendre 125 logements minimum dont 40 logements minimum à loyers maîtrisés. Toutefois, le taux de logements locatifs sociaux ne devra pas être inférieur à 25%.

II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a – Prospects

➤ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les zones **UA, UB et 1AU**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

Dans la zone UC, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou être implantées à 3 mètres minimum de l'axe de ces voies.

De plus, en agglomération, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 15 mètres de l'axe du Boulevard du Comtat Venaissin.
- et à 4 mètres de l'axe de la Route de Bédarrides.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 35 mètres par rapport à l'axe du Boulevard du Comtat Venaissin.
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD31.

Dans la zone UD, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'axe des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

De plus, en agglomération, les constructions doivent être édifiées à au moins 15 mètres de l'axe du Boulevard du Comtat Venaissin et de la RD21.

Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

En dehors des limites de l'agglomération (en application du code de la route), et au sein des espaces urbanisés de la commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 35 mètres par rapport à l'axe du Boulevard du Comtat Venaissin.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres sur les berges.

➤ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UA, elles devront être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexes, cellier, garage.

Dans les zones UB, et 1AU, lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions doivent observer un recul minimum de 3 mètres.

Dans la zone UC, lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions doivent observer un recul minimum de 3 mètres.

Cependant, dans cette bande de 3 mètres, comptée à partir des limites séparatives, toute construction sera limitée à 3.50 mètres de hauteur à l'égout des toitures.

En limite avec la **zone A**, toute construction devra respecter un retrait de 5 mètres minimum.

Dans la zone UD, lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions doivent observer un recul minimum de 4 mètres.

Cependant, dans cette bande de 4 mètres, comptée à partir des limites séparatives, toute construction sera limitée à 3.50 mètres de hauteur à l'égout des toitures.

En limite avec la **zone A**, toute construction devra respecter un retrait de 5 mètres minimum.

Pour l'ensemble des zones, ces règles ne s'appliquent pas aux piscines pour lesquelles l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

II.1.b – Emprise au sol

Dans les zones UA et 1AU: Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Dans la zone UB: L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée

Dans la zone UC :

Dans le secteur UCb, le % maximal de l'emprise au sol sera défini selon la formule suivante : $(0,35 + (90 / \text{surface du terrain})) * 100$.

Dans le secteur UCc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.

Dans la zone UD: L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.

Pour l'ensemble des zones, dans le calcul du coefficient d'emprise au sol, n'est pas prise en compte l'emprise au sol des piscines et des terrasses couvertes ou non couvertes.

II.1.c – Hauteur

Dans les zones UA : La hauteur des faîtages doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes, situées dans l'environnement immédiat du projet.

Dans la zone UB: la hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 10 mètres à l'égout des toitures et 12 m au faîtage.

Dans le secteur UBb, la hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

Cependant en zone **UB**, au-delà d'une distance de 15 mètres mesurée à compter de la limite de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur des constructions édifiées en limite séparative ne devra pas excéder 3.5 mètres à l'égout des toitures.

Des adaptations seront possibles pour les superstructures industrielles ou artisanales.

Dans la zone UC :

Dans le secteur UCb, la hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 10 mètres à l'égout des toitures et 12 m au faîtage.

Dans le secteur UCc, la hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

Dans une bande de 3 mètres comptée à partir des limites séparatives, toute construction sera limitée à 3.5 mètres de hauteur à l'égout des toitures.

Des adaptations seront possibles pour les superstructures industrielles ou artisanales.

Dans la zone UD : la hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 7 mètres à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

Dans une bande de 4 mètres comptée à partir des limites séparatives, toute construction sera limitée à 3.5 mètres de hauteur à l'égout des toitures.

Dans la zone 1AU : la hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol ou du trottoir, ne pourra dépasser 12 mètres à l'égout des toitures et 14 m au faîtage.

Ces règles ne concernent pas la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

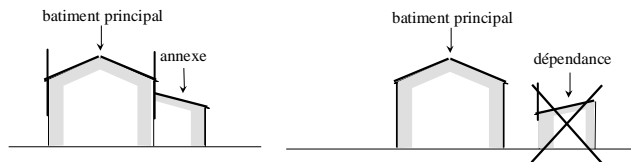
Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Les matériaux mise en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

En zone **UA** les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal. La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35%.



➤ **Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades pourront être maintenues en pierres apparentes dès lors qu'elles n'étaient pas destinées à être revêtues.

Les panneaux solaires devront être implantés de préférence sur les bâtiments annexes (garage, auvents,...), en bas de pente, de rive à rive. Ils peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la toiture :

- La nappe de panneau doit être régulière (rectangulaire, pas de forme en L)
- La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.
- Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents.

Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

➤ **Détails architecturaux**

En zone UA les matériaux de couverture seront de type tuile canal en terre cuite. Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits. Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

➤ **Clôtures**

Les clôtures peuvent éviter toute communication visuelle entre le domaine public et les propriétés privées. Elles devront s'harmoniser avec celles environnantes et leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures en murs pleins devront être enduites afin de présenter un aspect similaire à la construction principale.

En zone UA les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriquées sont interdites.

En zones UB, UC, UD et 1AU, les clôtures en murs pleins et murs bahuts sont interdites pour les terrains concernés par le risque inondation (cf PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux), Elles devront être transparentes à l'écoulement.

➤ **Équipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

II.3.a – Espaces libres et plantations

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

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...), sur les espaces non bâtis, ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...), sur tonnelle ou en façade, est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Il convient de privilégier les essences non allergisantes pour les plantations. A ce titre, les espèces telles que le cyprès, le bouleau, le chêne, l'aulne et le frêne ne sont pas conseillées.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

En zone **UB**, le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) doit être supérieur à 0,15.

En zone **UC**, le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,3.
Les espaces de pleine terre devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface.

En zone **UD**, le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,4.
Les espaces de pleine terre devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de surface.

En outre, en zones **UC et UD** : Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent comporter des espaces verts communs dont le Coefficient de Surface de Pleine Terre (CSPT) ne doit pas être inférieur à 0,10. Les espaces communs de pleine terre devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface.

En zones **UB, UC, UD et 1AU** : Dans la mesure du possible, les linéaires boisés, constitués d'essence locales doivent être préservés le long des voies de circulation. Lorsque leur destruction est nécessaire pour des raisons de sécurité ou de gestion de la voie, il est préconisé de replanter ces linéaires avec des essences arborescentes locales.

En zones **UC et UD** : Les parkings doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 4 emplacements. Leur revêtement de sol et les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent être intégrés à l'aménagement paysager et urbain.

En zones **UC et UD**, en limite de terrains cultivés classés en zone A et lorsque qu'un bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, un écran de verdure devra être planté afin d'assurer une barrière physique entre ces constructions et les espaces cultivés. Cet écran de verdure devra présenter les caractéristiques suivantes :

- sa hauteur devra être supérieure à celle de la culture en place ;

- la végétation devra être homogène (hauteur, largeur, densité de feuillage) et présenter une absence de trous.

II.3.b Gestion des eaux pluviales

Sauf impossibilité démontrée, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain. Aucun rejet sur le domaine public ou dans les réseaux collecteurs d'eaux usées n'est autorisé.

Pour les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées, les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre leur stockage sur le terrain, leur éventuelle réutilisation (arrosage, sanitaires...dans le respect de la réglementation en vigueur) et, à défaut, un rejet dans les réseaux collecteurs avec un débit calibré.

Conformément à la doctrine de la mission inter-service (MISE) de Vaucluse, en l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales ou si celui-ci est insuffisant, suivant les caractéristiques du terrain ou de l'environnement, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La mise en oeuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisés. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40 m² d'emprise au sol nouvellement créés. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite. Néanmoins, l'infiltration ne doit pas être envisagée en cas d'activités polluantes (zones d'activité, parking, poids-lourds, ...), ni lorsqu'il y a une sensibilité particulière de la nappe souterraine (captage EAP, par exemple).

En cas de rejet, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé. Sont prises en compte pour les hectares aménagés, la surface de l'assiette foncière de l'opération.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieur à 1500 m²), le débit minimum est fixé à 5l/s.

Les dispositifs de récupérations des eaux pluviales devront être enterrés (cuves, etc.) ou de type bassin de rétention/noue paysagère, et pleinement intégrés au projet.

En zone UC : Au sein des périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable, l'infiltration des eaux pluviales par puits d'infiltration est interdite.

II.4 - Stationnement

II.4.a - Véhicules motorisés

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour la zone UA, les besoins minimums à prendre en compte sont de l'ordre d'une place de stationnement par logement.

Dans la zone UA : Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 80m² de surface de plancher ;

Dans les zones **UB, UC, UD** et **1AU** : Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

Dans la zone **UC et UD** : Pour les opérations d'aménagement comprenant au moins 6 logements, des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs, à raison d'une place pour trois logements.

Bureaux :

- 1 place par 30 m² de surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

Autres établissements :

- Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Dans les zones **UB, UC et UD** :

Une allée d'accès ou une aire de stationnement non close, en limite de voirie ouverte à la circulation publique, d'une superficie minimum de 25m² et hors du domaine public, devra être réalisée, notamment afin de permettre la réalisation d'une entrée charretière. Cette règle ne s'applique pas aux travaux et aménagements qui n'ont pas pour objet de modifier l'accès (localisation et/ou matériaux), et, lorsque des impératifs techniques ou topographiques ne permettent pas sa réalisation.

Commerces :

- 1 place par 15 m² de surface de vente, pour les commerces de moins de 2000m² de surface de plancher ;
- 1 place par 10 m² de surface de vente, pour les commerces de plus de 2000m² de surface de plancher.

Dans la zone **UB** : Cette règle ne s'applique pas aux commerces ayant leur façade donnant sur le Boulevard Albin Durand.

Dans les zones **UC et UD** :

Etablissements industriels ou artisanaux :

- 1 place pour 80 m² de surface de plancher.

Ateliers – Dépôts :

- 10% de la surface de plancher.

Etablissements recevant du public :

- 1 place pour 10 personnes.

II.4.b - Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- Pour les bâtiments comprenant au minimum 5 logements, prévoir 1 place par logement.

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 500 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

Cet article est non réglementé pour les constructions et équipements publics.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

En zone **UA** : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En zone **UB, UC, UD et 1AU** : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage privé doit avoir une largeur minimum de 5 mètres et être carrossable en tout temps.

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie publique ou privée existante présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures, ...).

La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 5 mètres. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être en cohérence avec la destination du projet et l'importance du trafic qu'il génère.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.a – Alimentation en eau potable

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

III.2.b – Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

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

III.2.c – Réseaux électriques

En zone **UA** : Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

En zone **UB, UC, UD et 1AU** : Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Le long des façades, les passages de câbles pourront se faire sous corniches ou bandeaux.

III.2.d – Réseaux numériques

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports aériens au sein des opérations de construction ou d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques, afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.

TITRE III
//
LES ZONES UBAINES ET A
URBANISER SPECIFIQUES
(UE, UL, UP et 2AUp)

PREAMBULE

Les dispositions du présent TITRE III s'appliquent en plus des règles définies dans les dispositions générales figurant au TITRE I du présent règlement.

Pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 - Destinations et sous-destinations : Interdictions et autorisations

Les destinations et sous destinations autorisées (✓) peuvent être autorisées sous réserves de respecter les dispositions des chapitres II (CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE) et III (EQUIPEMENT ET RESEAUX) du présent TITRE.

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions (ⓘ) devront se référer au chapitre I.2. Pour déterminer les conditions à respecter. Devront également être respectées les dispositions des chapitres II et III

<i>Interdit</i>	<i>Autorisé</i>	<i>Autorisé sous conditions</i>
✗	✓	ⓘ

Destinations et sous destinations	Zone UE	Zone UL	Zone UP	Zone 2AUp
<i>Exploitation agricole et forestière</i>				
- Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗
- Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗
<i>Habitation</i>				
- Logement	ⓘ	ⓘ	✗	✗
- Hébergement	✗	✗	✗	✗
<i>Commerce et activités de service</i>				
- Artisanat et commerce de détail	✓	ⓘ	✗	✗
- Restauration	✓	✗	✗	✗
- Commerce de gros	✓	✗	✗	✗
- Activités de services où s'effectue accueil d'une clientèle	✓	✗	✗	✗

- Hôtels	✓	✗	✗	✗
- Autres hébergements touristiques	✗	ⓘ	✗	✗
- Cinéma	✗	✗	✗	✗
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>				
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	✗
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	✓	✓	ⓘ	✗
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	ⓘ	✗	✗
- Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	✗
- Équipements sportifs	✗	✓	✗	✗
- Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗	✗
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>				
- Industrie	✓	✗	✗	✗
- Entrepôt	✗	✗	✗	✗
- Bureau	✓	✗	✗	✗
- Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions devront se référer au chapitre I.2 ci après.

Dans le secteur **UPm**, qui correspond à l'emprise du cimetière, sont autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'utilisation du cimetière ;
- Et les clôtures.

Dans le secteur **UPstep**, qui correspond à l'emprise de la station d'épuration, sont autorisées :

- La construction et l'extension des stations d'épuration, ainsi que les constructions, installations, aménagements et équipements liés au fonctionnement de cet équipement (y compris les exhaussements et affouillements de sol) ;
- Et les clôtures à condition qu'elles soient réalisées sans mur bahut. Elles doivent être transparentes à l'écoulement.

Dans les secteurs **UPm** et **UPstep**, sont autorisées :

- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause la vocation de la zone ;

- Les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion ;

Dans le secteur **UE**, les piscines sont interdites.

I.2 - Destinations et sous-destinations : Autorisations sous conditions

- Au sein des zones **UE et UL** sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion (logements de fonction notamment) ou le gardiennage des établissements et dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone.

En zone **UL** leur surface de plancher ne pourra être supérieure à 100 m².

En zone **UE**, leur surface de plancher ne pourra être supérieure à 50 m². En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité.

- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU :

- lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements ;
- lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité ;
- Lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la surface de plancher au-delà de 100m².

En zone **UE**, l'extension est limitée, en une seule fois, à 30% de la superficie initiale dans la limite de 70m² de surface de plancher après extension.

- Au sein de la zone **UL** sont également autorisées :

- les constructions en lien avec les activités de camping et les activités sportives existantes à la date d'approbation de la révision du PLU (restauration, bâtiments techniques, ...).

- Les constructions en lien avec les établissements destinés à la petite enfance existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle n'ait pour effet d'augmenter de plus de 30% la surface d'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision du PLU.

- Au sein de la zone **2AUp**, toute nouvelle construction est interdite. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUp, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU

Au sein de la zone **UE**, les constructions autorisées au sein du secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble selon le phasage figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation, et à condition qu'elles ne remettent pas en cause le principe d'organisation défini également dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée par le PLU.

II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a – Prospects

➤ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone 2AUp : Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'axe des voies.

En zones UE, UL et UP : Les constructions doivent être édifiées à au moins 8 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation ;

Le long des fossés, canaux et cours d'eau non identifiés, les constructions devront respecter un recul de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du talweg

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres sur les berges.

De plus :

-En zone UE : Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 8 mètres de l'axe de la RD 221 ;
- 35 mètres de l'axe du Boulevard du Comtat Venaissin, en dehors des limites de l'agglomération et au sein des espaces urbanisés de la commune ;

-En zone UL : Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 8 mètres de l'axe de la RD 221 ;

-En zone UP : Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la RD 31 ;

➤ Implantation par rapport aux limites séparatives

En zones UL et UP : Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

En zone UE : lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions doivent observer un recul minimum de 4 mètres.

En limite avec la **zone A**, toute construction devra respecter un retrait de 5 mètres minimum.

En zone 2AUp : Lorsque les constructions ne joignent pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

II.1.b – Emprise au sol

En zones UL, UP et 2AUp : Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

En zone UE : La surface imperméabilisée (voirie comprise) ne pourra excéder 80% de la surface du terrain et le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

II.1.c – Hauteur

En zones UL et UP : La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel, ne pourra dépasser 7 m à l'égout et 9 m au faîtage.

Des adaptations sont possibles pour certaines superstructures liées à la vocation de la zone.

En zone UE : La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel ne pourra dépasser 11 m au faîtage du toit.

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

En zone 2AUp : Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➤ Aspect extérieur des constructions

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

Les panneaux solaires devront être implantés de préférence sur les bâtiments annexes (garage, auvents,...), en bas de pente, de rive à rive. Ils peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la toiture :

- La nappe de panneau doit être régulière (rectangulaire, pas de forme en L)
- La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.
- Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents.

Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

En zone 2AUp : Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

II.3.a – Espaces verts et plantations

Dans la mesure du possible, les linéaires boisés, constitués d'essence locale doivent être préservés le long des voies de circulation. Lorsque leur destruction est nécessaire pour des raisons de sécurité ou de gestion de la voie, il est préconisé de replanter ces linéaires avec des essences arborescentes locales.

Il convient de privilégier les essences non allergisantes pour les plantations. A ce titre, les espèces telles que le cyprès, le bouleau, le chêne, l'aulne et le frêne ne sont pas conseillées.

En zones UE et UL : Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent être plantées et convenablement entretenues.

Les parkings doivent être plantés à raison de 1 arbre pour 4 emplacements. Leur revêtement de sol et les ouvrages de rétention des eaux pluviales doivent être intégrés à l'aménagement paysager et urbain.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptées à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers, ...), sur les espaces non bâtis, ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne, ...), sur tonnelle ou en façade, est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes, ...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant (clapicette, gravier, ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

En zone UP : Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets et vieux véhicules sont interdits.

Dans la mesure du possible, les linéaires boisés, constitués d'essence locale doivent être préservés le long des voies de circulation. Lorsque leur destruction est nécessaire pour des raisons de sécurité ou de gestion de la voie, il est préconisé de replanter ces linéaires avec des essences arborescentes locales.

En zone 2AUp : Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

En zone UE, en limite de terrains cultivés classés en zone A et lorsque qu'un bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, un écran de verdure devra être planté afin d'assurer une barrière physique entre ces constructions et les espaces cultivés. Cet écran de verdure devra présenter les caractéristiques suivantes :

- sa hauteur devra être supérieure à celle de la culture en place ;

- la végétation devra être homogène (hauteur, largeur, densité de feuillage) et présenter une absence de trous.

II.3.b Gestion des eaux pluviales

En zone UE : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales étant à la charge exclusive du propriétaire. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.

En zones UL et UP : Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

En zone 2AUp : Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

II.4 - Stationnement

II.4.a - Véhicules motorisés

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

II.4.b - Prescriptions particulières pour les vélos

En zone UE : La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², y compris les accès.

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

En zone 2AUp : Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Ce passage privé doit avoir une largeur minimum de 5 mètres et être carrossable en tout temps.

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie publique ou privée existante présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures, ...).

La largeur de plateforme des voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 5 mètres. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être en cohérence avec la destination du projet et l'importance du trafic qu'il génère.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

En zone 2AUp : Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.a – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doivent être alimentés en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

En zone UE : Pour les besoins industriels, les pompages dans les nappes phréatiques sont autorisés après étude technique dûment conduite par les administrations compétentes et à condition que ces prélèvements n'affectent pas le régime et la nature de la nappe.

En zone 2AUp : Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

III.2.b – Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En zones UE et UL : Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc...doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

En zone UE : Un pré-traitement systématique des eaux usées d'origine industrielle est obligatoire. L'évacuation des eaux résiduaires et industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié, avant d'être rejetées.

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

En zone UP : Pour les constructions et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

En zone 2AUp : Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

TITRE IV
//
LES ZONES AGRICOLES
ET NATURELLES (A ET N)

PREAMBULE

Les dispositions du présent TITRE (IV) s'appliquent en plus des règles définies dans les dispositions générales figurant au TITRE I du présent règlement.

Pour les terrains concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi du bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux) figurant sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques issues du règlement du PPRi. Les dispositions du règlement du PPRi s'appliquent en sus du règlement de la zone.

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I.1 - Destinations et sous-destinations : Interdictions et autorisations

Les destinations et sous destinations interdites (✗) ne peuvent pas être autorisées quelles qu'en soient leurs caractéristiques.

Les destinations et sous destinations autorisées (✓) peuvent être autorisées sous réserves de respecter les dispositions des chapitres II (CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE) et III (EQUIPEMENT ET RESEAUX) du présent TITRE.

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions (ⓘ) devront se référer au chapitre I.2. Pour déterminer les conditions à respecter. Devront également être respectées les dispositions des chapitres II et III.

<i>Interdit</i>	<i>Autorisé</i>	<i>Autorisé sous conditions</i>
✗	✓	ⓘ

<i>Destinations et sous destinations</i>	<i>Zone A</i>	<i>Zone N</i>	<i>STECAL</i>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>			
- Exploitation agricole	ⓘ	ⓘ	ⓘ
- Exploitation forestière	✗	ⓘ	✗
<i>Habitation</i>			
- Logement	ⓘ	ⓘ	✗
- Hébergement	✗	✗	✗
<i>Commerce et activités de service</i>			
- Artisanat et commerce de détail	✗	✗	ⓘ
- Restauration	✗	✗	✗
- Commerce de gros	✗	✗	✗

- Activités de services où s'effectue accueil d'une clientèle	X	X	X
- Hôtels	X	X	ⓘ
- Autres hébergements touristiques	X	X	X
- Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	ⓘ	ⓘ	ⓘ
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
- Salles d'art et de spectacles	X	X	X
- Équipements sportifs	X	X	X
- Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
- Industrie	X	X	X
- Entrepôt	X	X	X
- Bureau	X	X	X
- Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions devront se référer au chapitre I.2 ci après.

- Au sein des secteurs **Ac, Aczh et Adzh**, tout aménagement, construction ou installation pouvant provoquer un rassemblement de personnes est interdit.
- Dans les secteurs **Ac et Ach**, toute construction à usage d'habitation est interdite.
- Dans les secteurs **Azh, Aczh, Adzh, Nzh, Nf2zh et Nf3zh** :
 - toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.
 - les remblais, affouillements et exhaussements sont interdits.

I.2 - Destinations et sous-destinations : Autorisations sous conditions

En zone **A**, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher.
- Les bâtiments techniques (hangars, remises, etc.).

Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :

- Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et naturel et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

En zone **A** et **N**, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone **A** et **N**, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zones **A** et **N**, peut être autorisée l'extension en contiguïté des logements d'une surface de plancher minimale de 70m², sans création de logement, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'ait pas pour effet :

- D'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70 et 100 m². Dans les secteurs indicés **f2**, l'extension seule ou par répétitions successives, ne doit pas porter la surface de plancher à plus de 140m².
- D'augmenter de plus de 30% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, lorsque la surface de plancher initiale est supérieure ou égale à 100 m². Dans les secteurs indicés **f2**, l'extension seule ou par répétitions successives, ne doit pas augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121m² et 180m².
- De porter la surface de plancher totale à plus de 250 m². Cette limite ne s'applique pas lorsque l'extension est réalisée dans le volume existant. Dans les secteurs indicés **f2**, au delà de 200m², l'extension autorisée ne doit pas avoir pour conséquence d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante.

En zones **A** et **N**, peuvent être autorisées les annexes (garages, abris de jardin, pool house, piscine, etc.) des constructions à usage d'habitation, sans création de logement, à condition de pas représenter plus de deux unités bâties (contiguë ou non) sur une même propriété d'une superficie maximum de

20m² chacune, auxquelles peut s'ajouter une piscine. Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m² plage comprise

Les annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé :

- Les annexes bâties devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal ;
- Les piscines devront être situées dans un rayon de 35 mètres autour du bâtiment principal ;

Outre ce qui est autorisé en zone **A** et **N**, peuvent être également autorisées :

- Au sein du STECAL **At1**, les constructions et installations à usage d'équipement hôtelier à condition :
 - que ces activités trouvent leur place dans les bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, excepté pour les piscines et les constructions à usage d'annexes (garage, pool house, ...).
 - que la surface de plancher créée n'excède pas 5% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU.Au sein du sous-secteur **At1st**, seuls peuvent être autorisés les constructions et aménagements liés au stationnement de véhicules (ombrières, ...) à condition notamment de ne pas créer de surface de plancher.
- Au sein du STECAL **At2**, les constructions et installations à usage d'équipement hôtelier à condition :
 - que ces activités trouvent leur place dans les bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, ou en contiguïté de ceux-ci, excepté pour les piscines et les constructions et équipements à usage d'annexes (garage, pool house, ombrières, ...).
 - que la surface de plancher créée n'excède pas 5% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU.
 - que de nouveaux bâtiments ne soient pas créés.
- Au sein du STECAL **Ae**, les constructions en contiguïté des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de nouveaux logements, à condition :
 - d'être liée à l'activité existante à la date d'approbation du PLU.
 - que la surface de plancher créée n'excède pas 150 m².

I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée par le PLU.

II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.a – Prospects

➤ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins 8 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'elles ne sont pas édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 3 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

En dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée :

- à 15 mètres de l'axe de la véloroute « Via Venaissia » ;
- à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD55, de la RD21 nord (Route de Beaumes de Venise) et de la RD52 sud (Route de Bédarrides) ;
- à 25 mètres par rapport à l'axe de la RD31 ;
- et à 35 mètres par rapport l'axe de la RD950 et de la RD52 nord (Route de Vacqueyras).

En dehors des limites de l'agglomération et au sein des espaces urbanisés de la commune, cette distance est portée à 35 mètres par rapport à l'axe de la RD21 sud (Route de Vacqueyras) et à l'axe du Boulevard du Comtat Venaissin.

En dehors des espaces urbanisés de la commune (en application de la Loi Barnier), cette distance est portée à 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 21 sud (Route de Vacqueyras) et de la RD 52 nord (Route de Vacqueyras), à l'exception des destinations suivantes pour lesquelles cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Le long des fossés, canaux et cours d'eau, les constructions et les clôtures devront laisser un passage libre de 4 mètres sur les berges.

➤ Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions doivent observer un recul minimum de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines pour lesquelles l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

II.1.b – Emprise au sol

Dans le cas d'extensions de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70 et

100 m². L'emprise au sol créée ne pourra excéder 30% pour les bâtiments faisant plus de 100 m² de surface de plancher.

Dans tous les cas, l'emprise au sol des bâtiments après extension ne pourra être supérieure à 250 m².

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation (hors piscines), l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 m². Pour les piscines, elle ne pourra pas excéder 80 m² plage comprise.

Au sein du STECAL **At1**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 1800m². Dans le sous-secteur **At1st**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 1200m².

Au sein du STECAL **At2**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 850m².

Au sein du STECAL **Ae**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 150m².

II.1.c – Hauteur

La hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, soit 9 m au faîtage.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

La hauteur des annexes ne pourra excéder un niveau soit 3,5 mètres à l'égout des toitures.

Au sein du STECAL **At1**, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 11 mètres, soit 12,5 m au faîtage. Au sein du sous-secteur **At1st**, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4,5 mètres au point le plus haut.

Au sein du STECAL **At2**, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 8 mètres, soit 10 m au faîtage.

Au sein du STECAL **Ae**, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 6 mètres, soit 8 m au faîtage.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

La simplicité des volumes et des silhouettes sera recherchée.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant une butte.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les panneaux solaires devront être implantés de préférence sur les bâtiments annexes (garage, auvents,...), en bas de pente, de rive à rive. Ils peuvent être autorisés sur la toiture à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la toiture :

- La nappe de panneau doit être régulière (rectangulaire, pas de forme en L)
- La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.
- Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleils ou des auvents.

Sur les toitures terrasses, les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

Clôtures :

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement. Elles seront arborées et grillagées.

Les clôtures en mur plein sont interdites, à l'exception du STECAL **At1** pour lequel les clôtures en mur plein peuvent être autorisées sur une distance maximale de 5 mètres de part et d'autre du portail d'entrée.

Pour les terrains concernés par le risque inondation (cf PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux), elles devront obligatoirement être réalisées sans mur bahut. Elles devront être transparentes à l'écoulement.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

II.3.a – Espaces libres et plantations

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets et vieux véhicules sont interdits.

Dans la mesure du possible, les haies inter-champs constituées d'essences arbustives ou arborescentes locales doivent être préservées. Si, pour des raisons techniques, la destruction d'une haie est nécessaire, il est préconisé de replanter une haie d'essence locale en bordure de l'unité foncière concernée.

La plantation d'espèces invasives est proscrite (arbre à papillon, renouée du japon, etc.).

Exemple d'espèce locale arborescente : chêne vert, chêne pubescent, oliviers d'Europe, orme champêtre, érable champêtre, érable de Montpellier, frêne à feuilles étroites, sorbier domestique, noyer, arbre fruitier, peuplier blanc, saule blanc, etc.

Exemples d'espèces arbustives : genévrier commun, buis, pistachier térébinthe, genévrier oxycèdre, genévrier de Phénicie, aubépine, prunellier, troène, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, viorne tin, viorne lantane, fusain d'Europe, chèvrefeuille, etc.

Il convient de privilégier les essences non allergisantes pour les plantations. A ce titre, les espèces telles que le cyprès, le bouleau, le chêne, l'aulne et le frêne ne sont pas conseillées.

Des espaces boisés sont classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'extensions d'habitations existantes ou de réalisation d'annexes à ces habitations, un écran de verdure devra être planté afin d'assurer une barrière physique entre ces constructions et les espaces cultivés. Cet écran de verdure devra présenter les caractéristiques suivantes :

- sa hauteur devra être supérieure à celle de la culture en place ;
- la végétation devra être homogène (hauteur, largeur, densité de feuillage) et présenter une absence de trous,

Au sein des secteurs **At1**, **At2** et **Ae**, en limite de terrains cultivés classés en zone A et lorsque qu'un bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, un écran de verdure devra être planté afin d'assurer une barrière physique entre ces constructions et les espaces cultivés. Cet écran de verdure devra présenter les caractéristiques suivantes :

- sa hauteur devra être supérieure à celle de la culture en place ;
- la végétation devra être homogène (hauteur, largeur, densité de feuillage) et présenter une absence de trous,

II.3.b Gestion environnementale

a) Éléments constitutifs de la trame verte et bleue (TVB)

Au sein de l'ensemble des secteurs **Azh**, **Aczh**, **Adzh**, **Nzh**, **Nf2zh** et **Nf3zh**, les linaires boisées situés de part et d'autre du cours d'eau devront être conservés. Par ailleurs, les affouillements et exhaussements, les dépôts divers et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, à l'exception des travaux de restauration et de réhabilitation du milieu, ainsi que les travaux d'intérêt général, liées à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, etc., répondant à une nécessité technique impérative.

La végétation existante devra être conservée le long des cours d'eau de la trame bleue identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, notamment les arbres de haute tige. Lorsqu'un linéaire boisé est présent, les coupes et abatages doivent maintenir au mieux la cohérence du linéaire (fonctionnalité écologique). Des passages, notamment pour la circulation des engins agricoles, peuvent être aménagés. En cas de coupe importante, un replantage à l'identique (même superficie, même espèce d'arbres ou d'arbustes, etc.) devra être effectué le long de ces cours d'eau.

Par ailleurs, le long des cours d'eau de la trame bleue signalés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU, toutes les constructions devront être implantées à au moins dix mètres de part et d'autres de l'axe de ces cours d'eau.

b) Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

II.4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte eu aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les secteurs **Nf2 et Nf3**, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distante de moins de 300 mètres les unes des autres. Pour les zones d'aléa fort (f2), la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15% ;
- Depuis la voie ouverte à la circulation publique, si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques adaptées ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15%, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.a – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liée à l'exploitation agricole doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante, ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

Au sein des STECAL **At1**, **At2** et **Ae**, toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante.

III.2.b – Assainissement des eaux usées

Pour les constructions et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

En zone A : Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

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

TITRE V
//
DISPOSITIONS
ISSUES DU REGLEMENT
DEPARTEMENTAL DE
DEFENSE EXTERIEURE
CONTRE L'INCENDIE
(RDDECI)

TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS EN EAU

Type de structure		Besoins en eau	Distance PEI/bâtimENTS et distance entre les PEI	Catégorie du risque
<ul style="list-style-type: none"> - Construction d'une surface totale de plancher ≤ 50m² (hors construction en forêt) et : ► Absence d'habitation ou d'activité d'élevage ► Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance d'éloignement de 8 m minimum) ou à l'espace naturel combustible (distance d'éloignement minimum de 50m avec application de l'obligation légale de débroussaillage si massif forestier) ► Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et/ou du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation individuelle (1^{ère} et 2^{ème} famille) d'une surface totale de plancher ≤ 250 m² - Lotissement d'habitations individuelles (1^{ère} et 2^{ème} famille) d'une surface totale de plancher ≤ 250 m² - ERP de la 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher ≤ 250 m² et PBDN ≤ 8m - ERP d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN ≤ 8m - Hangar agricole d'une surface totale de plancher ≤ 1000m² - Parc de stationnement couvert d'une capacité ≤ 10 véhicules - Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping ≤ 25 emplacements, non soumis à un risque feu de forêt ou technologique 	<p>Volume minimal de 30m³ utilisable :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 PI de 30 m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³ <p>Absence de DECI possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire</p> <p>Volume minimal de 30m³ utilisable :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 PI de 30m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³ 	<ul style="list-style-type: none"> - Situé à moins de 400m - Situé à moins de 200m (si PENA) - Situé à moins de 200m - Situé à moins de 150m (si PENA) 	<ul style="list-style-type: none"> Risque COURANT Très Faible Risque COURANT Faible
	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation individuelle (1^{ère} et 2^{ème} famille) d'une surface totale de plancher > 250 m² - Lotissement comportant au moins une habitation individuelle (1^{ère} et 2^{ème} famille) d'une surface totale de plancher > 250 m² - Lotissement comportant au moins une habitation de la 2^{ème} famille collective (PBDN ≤ 8m) - Résidence de tourisme (PBDN ≤ 8m) - ERP de la 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN > 8m - ERP de la 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher > 250m² et ≤ 1000m² - ERP de la 5^{ème} catégorie avec locaux à sommeil (PBDN ≤ 8m) - ERP du type J, O, R avec locaux à sommeil du 1^{er} groupe d'une surface totale de plancher ≤ 500 m² - ERP du type M, S, T, L, P, Y, GA du 1^{er} groupe d'une surface totale de plancher ≤ 500m² - ERP du type N, R, V, W, X du 1^{er} groupe d'une surface totale de plancher ≤ 1000m² - ERP du type EF - ERT d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN > 8m - ERT d'une surface totale de plancher > 250m² et ≤ 1000m² et PBDN ≤ 8m - Hangar agricole d'une surface totale de plancher > 1000m² et ≤ 2000 m² - Parc de stationnement couvert d'une capacité > 10 et ≤ 50 véhicules - Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque) - Aire d'accueil des gens du voyage - Camping d'une capacité > 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique 	<p>Volume minimal de 120 m³ utilisable :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ <p>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 30m³</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche) - ou - Situé à moins de 100m (si PENA) - situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné 	<ul style="list-style-type: none"> Risque COURANT Ordinaire
<ul style="list-style-type: none"> - Habitation de la 2^{ème} famille collective (PBDN > 8m) - Lotissement comportant au moins une habitation de la 2^{ème} famille collective (PBDN > 8m) - Résidence de tourisme (PBDN > 8m) - Habitation de la 3^{ème} famille A ou B - Habitation de la 4^{ème} famille - ERP de la 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher > 1000m² - ERP de la 5^{ème} catégorie avec locaux à sommeil (PBDN > 8m) - ERP de type J, O, R avec locaux à sommeil du 1^{er} groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* > 500m² et ≤ 4000m² - ERP de type M, S, T, L, P, Y, GA du 1^{er} groupe d'une surface totale de plancher > 1000m² et ≤ 2000m² - ERP de type N, R, V, W, X du 1^{er} groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* > 1000m² et ≤ 4000m² - ERP de type EF - ERT d'une surface totale de plancher > 250m² et ≤ 1000m² et PBDN > 8m - ERT d'une surface totale de plancher > 250m² et ≤ 1000m² et PBDN > 8m - Hangar agricole d'une surface totale de plancher > 2000m² et ≤ 4000m² - Parc de stationnement couvert > 50 et ≤ 250 véhicules - Bâtiment dans un quartier présentant des difficultés opérationnelles : "intra muros" historique, concentration importante de logements, habitat ancien ou délabré, accès difficile, risque de propagation élevé * mur de séparation CF2h ou REI120 	<p>Volume minimal de 240m³ utilisable même si EAE :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures + 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ <p>(+ 1 ou plusieurs PEI supplémentaires, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1^{er} PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) - 2^{ème} PEI situé à moins de 300m (150m si PENA) - Au-delà du 2^{ème} PEI situé à moins de 500m 	<ul style="list-style-type: none"> Risque COURANT Important 	

<p>- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique</p>	<p>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures + 1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 60m³ si ≤ 50 emplacements ou 1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 120m³ si > 50 et ≤ 200 emplacements ou 2 PI de 60m³/h ou 2 PENA de 120m³ si > 200 emplacements</p>	<p>Situé à moins de 50m de l'entrée principale A moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné</p>	<p>Risque COURANT Important</p>
<p>Constructions en forêt : - Zone à urbaniser (ex ZALP au sens du PIG) - Construction ou réhabilitation (avec changement de destination ou d'usage et/ou avec création de nouveaux logements) si autorisé par PLU ou PPRIF</p>	<p>1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60 m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m³ ou 1 PI de 60 m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 60m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m³</p>	<p>Situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m) Situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m ou si PENA) Situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m ou si PENA)</p>	<p>Risque COURANT Important</p>
<p>- Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement de destination ou d'usage et sans création de nouveaux logements) si autorisé par PLU ou PPRIF</p>	<p>1 PI de 60m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 60m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m³</p>	<p>Situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m ou si PENA)</p>	<p>Risque COURANT Important</p>

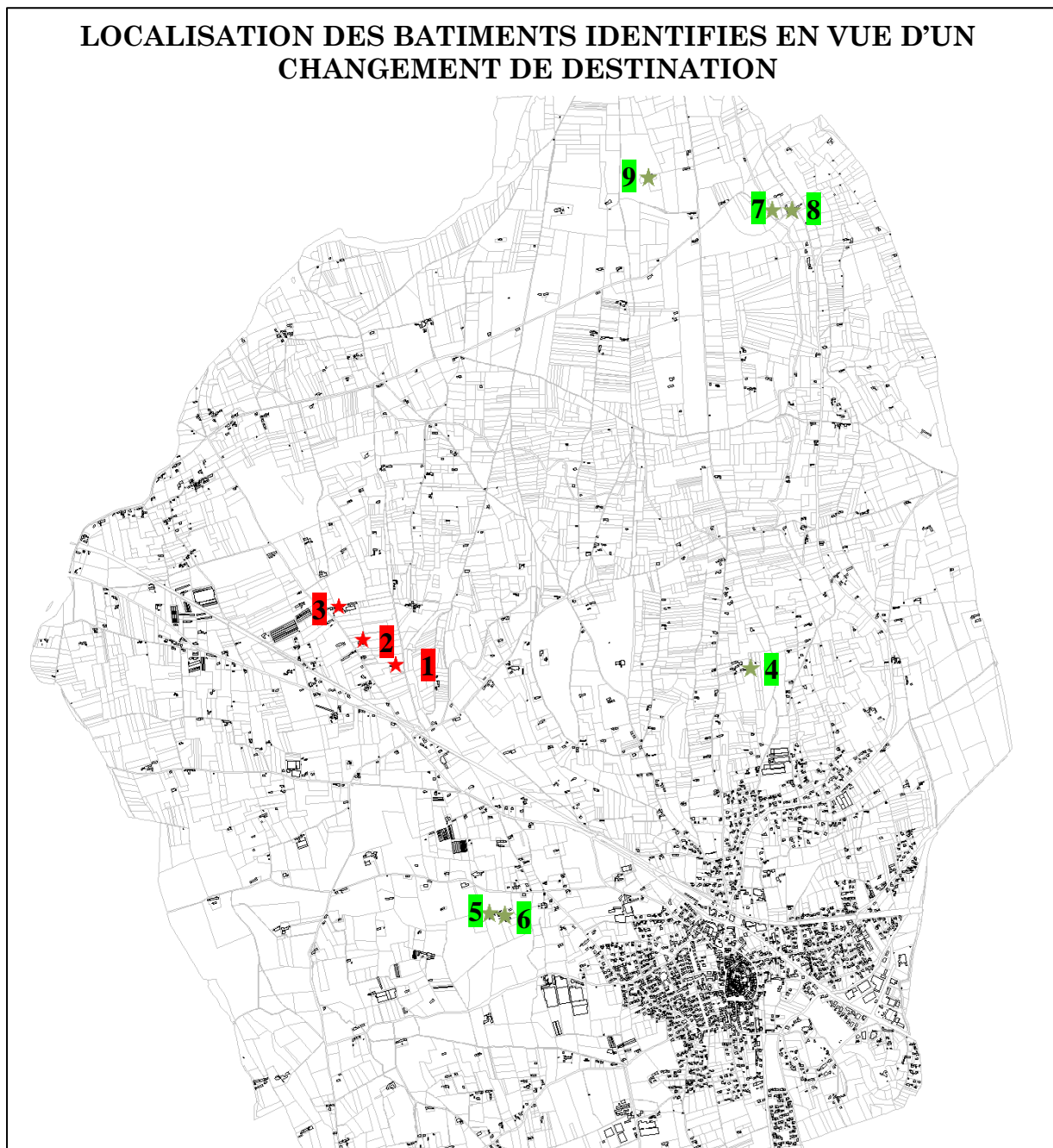
<p>- IGH - Bâtiment d'une surface totale de plancher > 4000 m² Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes : <input checked="" type="checkbox"/> surface maximum des cellules 4000 m² (7000m² si EAE) sauf dispositions spécifiques ERP; <input checked="" type="checkbox"/> murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade. Ces murs d'héberge PF 1 h ou RE 60 minutes devront dépasser d'au moins 1 m de la couverture. <input checked="" type="checkbox"/> les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique. - Parc de stationnement couvert d'une capacité > 250 véhicules</p>	<p>Volume minimal de 360m³ utilisable suivant application de l'instruction technique « D9 » (+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)</p>	<p>1^{er} PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) 2^{ème} PEI situé à moins de 300m (150m si PENA) Au-delà du 2^{ème} PEI situé à moins de 500m</p>	<p>Risque PARTICULIER</p>
<p>- ZAC, ZI, ZAE, etc. :</p>	<p>zone de moins de 3 ha : 120m³/h (2 PI de 100mm en simultané)</p> <p>zone entre 3 et 9 ha : 180m³/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané) 100m au maximum 200m au maximum 2 PI de 150mm au minimum dans la zone Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum Réseau sous pression couvrant au moins 1/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)</p>	<p>zone de plus de 9 ha : 300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150 mm en simultané) 1 PI de 150mm tous les 500m</p>	<p>Risque PARTICULIER</p>

TITRE VI
//
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ELEMENTS IDENTIFIES AU
TITRE DE L'ARTICLE
L.151-11 (2°) DU CODE DE
L'URBANISME

Une identification de quelques bâtiments au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme a été effectuée. Il est ainsi prévu de permettre leur changement de destination (transformation en logement) dans les volumes existants, dans le respect de la qualité paysagère du site et sans atteinte à l'activité agricole.

L'article L.151-11 précise : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».



Identification sur fond cadastral des bâtiments

Les parties de bâtiments identifiées en rouge hachuré, sont celles concernées par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour un changement de destination à usage de logement.

Les parties de bâtiments identifiées en vert hachuré, sont celles concernées par l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour un changement de destination à usage hôtelier.

