Commune d'**OPPEDE** – Département du Vaucluse

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

1 – Rapport de présentation

Prescription du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2014
Arrêt du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2017
Approbation du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2018
Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2020
Approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2022
Approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2023
Arrêt de la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 5 mars 2026

Cachet et signature de la Mairie :

atelier Urba

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SOMMAIRE **pages**

Chapitre 1 : Éléments introductifs..... 5

1. Contexte réglementaire..... 5

2. Objectifs justifiant d'une évolution du PLU 5

3. Présentation de la procédure mise en œuvre..... 6

3.1. La procédure de « révision allégée » du PLU retenue 6

3.2. Une procédure soumise à une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale..... 7

3.3. Un projet devant être soumis à la CDPENAF 8

3.4. Les étapes de la procédure de « révision allégée » du PLU..... 9

Chapitre 2 : Compléments au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement 10

1. Situation du site de projet : la Bastide du Mourre 10

2. Présentation de la Bastide actuelle..... 13

3. Accessibilité, déplacements et stationnement 14

3.1. Desserte (voirie) 14

3.2. Autre desserte (transports en commun, à pied…) 17

3.3. Accès au site et déplacements au sein du site..... 18

3.4. Stationnement..... 21

4. Écologie 22

5. Paysage, architecture et patrimoine 28

5.1. Monuments historiques..... 28

5.2. Sites inscrits..... 29

5.3. Archéologie 29

5.4. Patrimoine rural 30

5.5. Le site dans le grand paysage..... 31

5.6. Le site dans son environnement rapproché 36

5.7. Le site dans l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) / Site patrimonial remarquable (SPR)..... 37

5.8. Autres éléments de paysage 40

6. Espaces agricoles / agriculture..... 41

7. Espaces forestiers..... 43

8. Risques naturels et technologiques..... 45

8.1. Risques naturels 45
8.2. Risques technologiques 49
9. Réseaux, pollution et nuisances 50
9.1. Pollution potentielle des sols 50
9.2. Nuisances sonores 50
9.3. Réseaux 51
9.4. Gestion des déchets 52
Chapitre 3 : Présentation du projet et de son intérêt pour la commune 53
1. Éléments du projet 53
2. Intérêts du projet 57
2.1. Intérêt économique 57
2.2. Intérêt patrimonial 58
Chapitre 4 : Justification du projet et des changements apportés par la révision allégée du PLU 60
1. Absence d'atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 60
2. Modifications apportées au règlement graphique (zonage) .. 61
3. Modifications apportées au règlement écrit 63
4. Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 68
5. Compléments concernant la justification du STECAL au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme (Avis CDPENAF) 71
5.1. Contexte réglementaire 71
5.2. Justification du STECAL créé dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU 72
Chapitre 5 : Bilan de l'évolution des surfaces du PLU après modification 75
Chapitre 6 : Incidences de la mise en œuvre de la révision allégée du PLU sur les composantes de l'environnement 76

CHAPITRE 1 : ÉLEMENTS INTRODUCTIFS

1. Contexte réglementaire

La commune d'Oppède est dotée d'un **plan local d'urbanisme (PLU)**. Ce document d'urbanisme, qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols, a été **approuvé** par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2018.

Le PLU a par la suite fait l'objet d'une **mise à jour**, et de **trois modifications simplifiées**, dont la dernière a été approuvée le 29 septembre 2023.

2. Objectifs justifiant d'une évolution du PLU

La commune s'est vue proposer un projet visant à faire évoluer la chambre d'hôtes de la **Bastide du Mourre** (Domaine de Fontenille), pour en faire un **hôtel-restaurant-spa** de qualité.

Cette évolution se traduit par une **extension de la Bastide / Patio**, pouvant accueillir de nouvelles chambres et un spa. La question du stationnement est aussi à gérer. La municipalité souhaiterait permettre la réalisation du projet porté par le Domaine de Fontenille, qui revêt de nombreux intérêts, qu'ils soient économiques ou patrimoniaux. De manière connexe, le projet peut être favorable à l'agriculture. *Ces éléments sont présentés de manière plus précise dans le chapitre 3 du présent rapport de présentation.*

Ce projet n'est pas permis par le PLU actuellement opposable, qui classe notamment ce secteur en zone agricole protégée (dite Ap).

Ainsi, la municipalité souhaiterait faire évoluer le PLU pour permettre la réalisation de ce projet, dans le respect de la règlementation et en particulier de celle de l'AVAP / SPR qui identifie la Bastide en tant que « ferme remarquable » au sein d'« espaces agricoles à fort caractère paysager ».

Cette évolution du PLU implique la **création d'un sous-secteur en zone agricole sous la forme d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)**, donnant des droits supplémentaires par rapport à la zone agricole.

Elle doit également permettre aux constructions de **changer de destination** afin d'entériner les activités proposées.

Les **éventuelles erreurs matérielles** du PLU pourront également être corrigées.

3. Présentation de la procédure mise en œuvre

3.1. La procédure de « révision allégée » du PLU retenue

L'article L.153-31 du Code de l'urbanisme édicte que :

« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. […] ».

L'article L.153-34 du Code de l'urbanisme prévoit également que :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Comme indiqué précédemment, l'évolution du PLU consiste notamment en la création d'un **nouveau secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en zone agricole**. Cette création de STECAL sur la zone Ap peut être considérée :

- Comme une **réduction d'une zone agricole** tel que prévu au 1° de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme ;
- Comme une **réduction de la protection édictée en raison des paysages** tel que prévu au 2° de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme**,** le secteur de projet étant actuellement classé en zone Ap, zone agricole protégée pour des motifs paysagers.

Le projet doit également permettre le changement de destination des constructions de la Bastide du Mourre (actuellement déclarées en logements).

En revanche, le projet **ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**, comme cela sera justifié à la suite du présent document *(cf. chapitre 4).*

Ainsi, en application du Code de l'urbanisme, **une procédure de révision allégée a été retenue.** Il s'agit de la première révision allégée du PLU d'Oppède mise en place.

Celle-ci a été prescrite par **délibération du conseil municipal en date du 21 novembre 2024** dans laquelle sont fixés les objectifs précédemment présentés (*se reporter au paragraphe 2 ci-dessus*) ainsi que les modalités de concertation. La procédure est en effet soumise à concertation.

3.2. Une procédure soumise à une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale

L'article R104-11 du Code de l'urbanisme précise que :

« I.- Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion : […]

2°) De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.- Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, […], lorsque : 1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) […] ».

Or, l'incidence de la révision allégée du PLU porte sur une aire d'une superficie totale inférieure à un millième (1‰) du territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha), et elle

n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, ou ne rentre dans les cas prévus au b) et c) de l'article susmentionné. Ainsi, un **examen au cas par cas** a été réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37 pour avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) sur la nécessité de soumettre le dossier à évaluation environnementale ou non.

La mission régionale d'autorité environnementale a rendu son avis conforme délibéré le 27/01/2026 (avis N° 010338/KK AC PLU) sur la révision allégée n°1 du PLU. **Cet avis conclut que le projet de révision allégée n°1 du PLU ne nécessite pas d'évaluation environnementale.**

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal de la commune a ensuite délibéré afin de **décider de poursuivre la procédure sans évaluation environnementale**, conformément à l'avis de l'autorité environnementale.

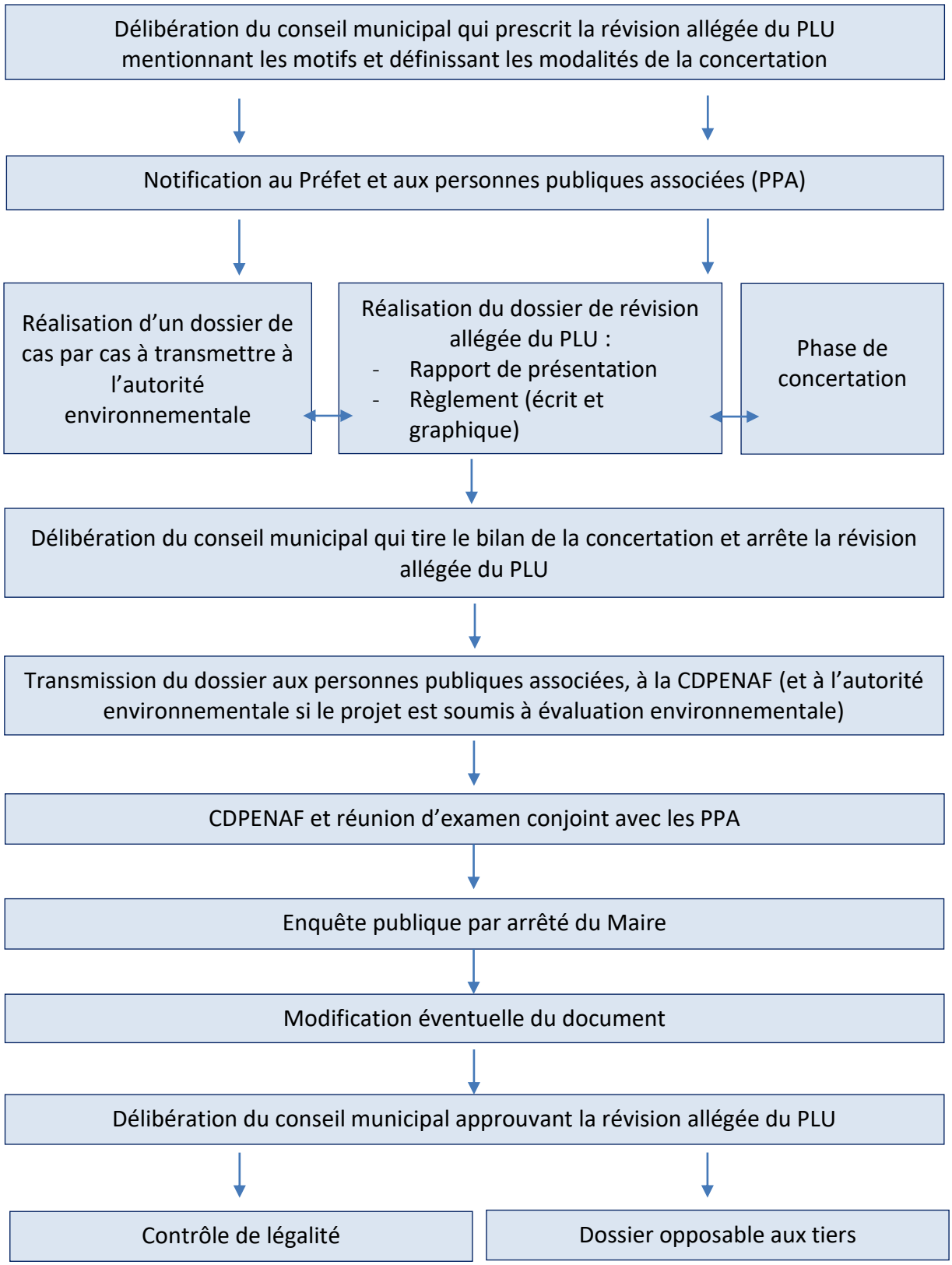
3.3. Un projet devant être soumis à la CDPENAF

Le STECAL créé dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU *(dont les justifications sont incluses dans le chapitre 4 du présent rapport de présentation)* sera soumis pour **avis à la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** suite à l'arrêt du projet, au titre de l'article L151-13.

La commune d'Oppède, et notamment le site de projet, est concernée par des productions agricoles bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine (AOC Luberon). L'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime prévoit que, dans le cadre d'une réduction des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine, le projet soit soumis à l'avis de la CDPENAF qui émet un avis conforme. Toutefois, cet article précise aussi que la saisine ne s'applique pas dans le cadre de révision allégée du PLU. Dans ce cadre, le projet ne sera pas soumis à l'avis de la CDPENAF au titre de l'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

3.4. Les étapes de la procédure de « révision allégée » du PLU

Les étapes de la procédure de révision allégée du PLU sont détaillées ci-après :



CHAPITRE 2 : COMPLEMENTS AU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET A L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

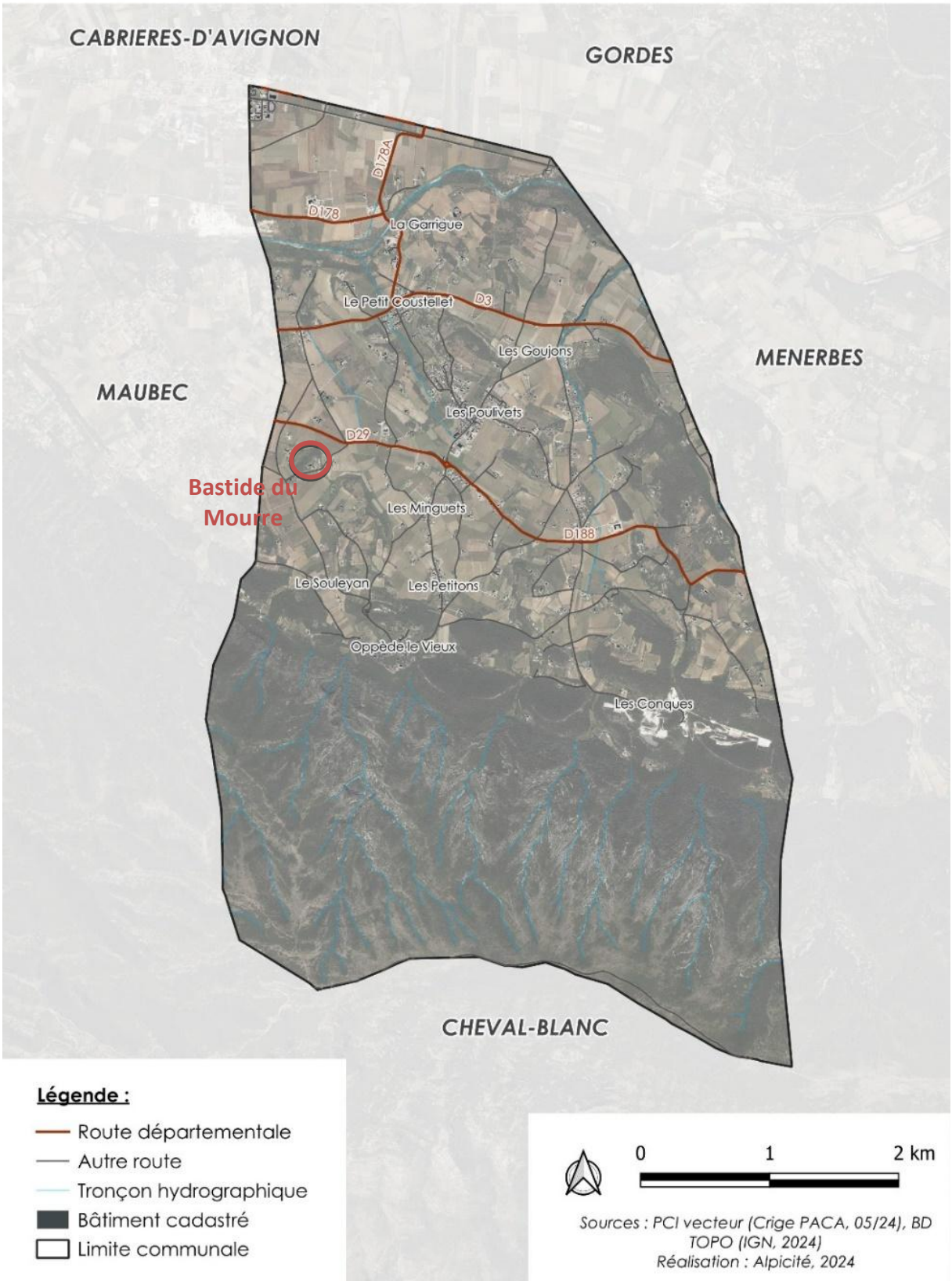
Les éléments suivants permettent :

- *Dans un premier temps, de présenter le site de projet ;*
- *Dans un second temps, de mettre en avant les enjeux du site de projet, en s'appuyant notamment sur l'analyse proposée dans le rapport de présentation du PLU actuellement opposable, qui est précisée ou complétée.*

1. Situation du site de projet : la Bastide du Mourre

La Bastide du Mourre est située en limite ouest d'Oppède, à la frontière de la commune de Maubec. Le site est à proximité de la RD29, permettant de rejoindre les Poulivets, cœur de la commune concentrant les équipements publics.

Situation de la Bastide du Mourre



La Bastide du Mourre prend place au sein d'un secteur agricole composé principalement de vignes, comprenant quelques exploitations agricoles et habitations isolées.

Inscription de la Bastide du Mourre dans un secteur agricole (vue depuis le sud-ouest)
Source : La Bastide du Mourre, 2023

Le site dans lequel se situe la Bastide du Mourre présente une certaine déclivité (+ 20 m environ entre le point le plus haut et le plus bas), comme son nom l'indique (« Mourre » en provençal désignant un sommet de forme arrondie).

Vue sur la colline sur laquelle prend place la Bastide du Mourre, depuis le croisement entre la RD29 et le Chemin du Moure
Source : Google Street View, 2019

Les constructions existantes se situent sur la face sud de cette colline.

Cette situation permet au domaine de jouir d'un panorama sur le paysage naturel remarquable des contreforts Nord du Petit Luberon.

Vue depuis la Bastide du Mourre
Source : La Bastide du Mourre, 2023

2. Présentation de la Bastide actuelle

La Bastide est un ensemble bâti datant du XVIIe ou XVIIIe siècle.

Elle est constituée de 4 bâtiments principaux :

- Un patio / Bastide (un seul bâtiment) de 380,81 m² d'emprise au sol et 746,41 m² de surface de plancher ;
- Un bâtiment Ouest (54,13 m²) ;
- Un bâtiment sud (153,52 m²).

D'autres bâtiments composent le site :

- Un Moulin (35,40 m²) ;
- Un *pool house* (20,90 m²) ;
- Une volière (4,40 m²) ;
- Un kiosque (7,64 m²) ;
- Une serre (11,72 m²) ;
- Une cabane en structure légère pour le tennis (8,04 m²).

Le site accueille également une piscine de 73,13 m² et un terrain de tennis.

Vue aérienne de la Bastide
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

Vue aérienne plongeante sur les bâtiments existants
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

La Bastide du Mourre constitue actuellement une **chambre d'hôtes (administrativement assimilée à un logement)** qui accueille aujourd'hui **17 chambres**. Une « table d'hôtes » est également proposée à la clientèle de la chambre d'hôtes.

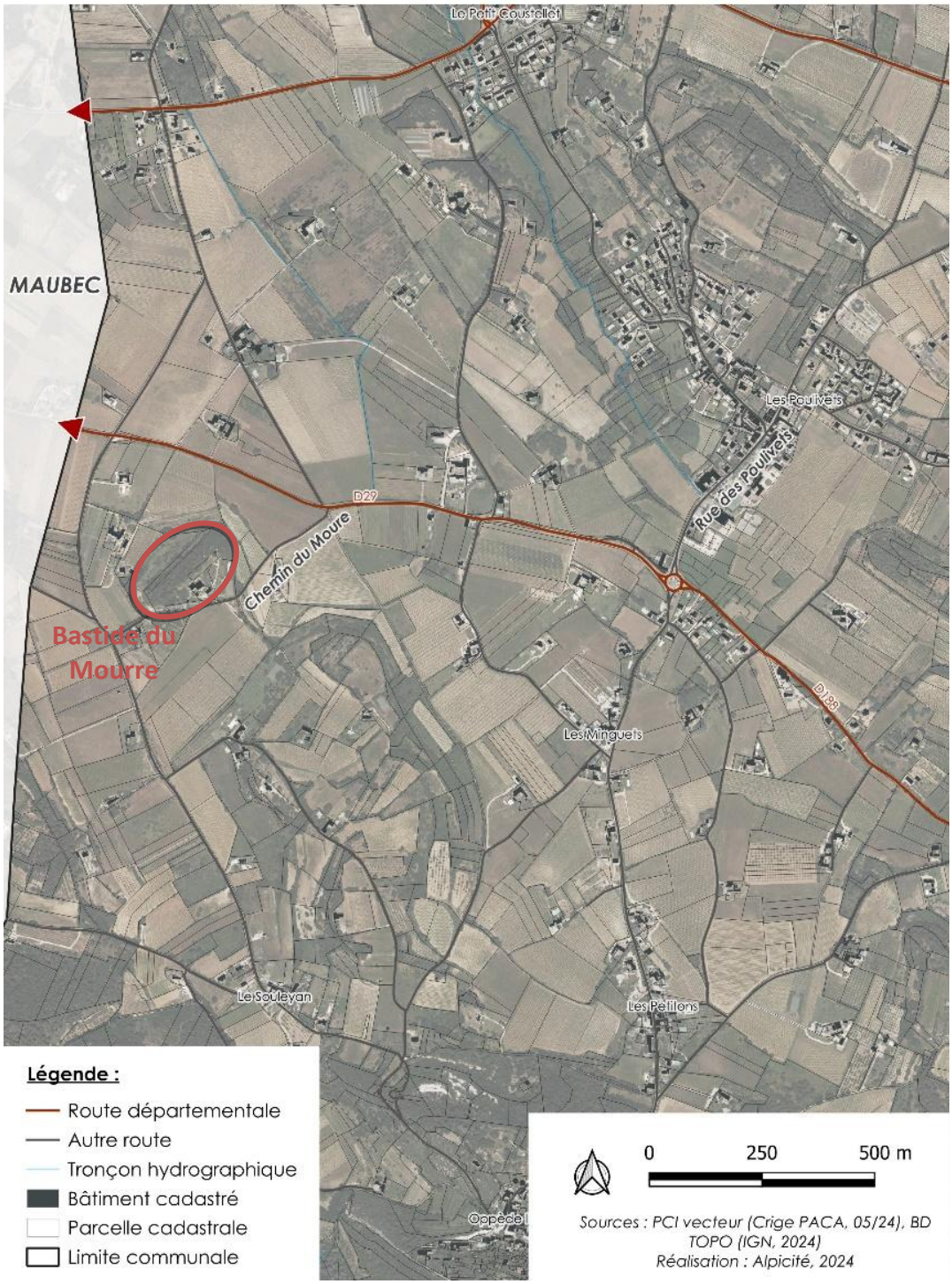
3. Accessibilité, déplacements et stationnement

3.1. Desserte (voirie)

À partir du cœur du bourg d'Oppède (les Poulivets), le site est accessible depuis la Rue des Poulivets, puis la Route de Maubec (ou route départementale 29) qui permet de rejoindre la commune de Maubac à l'ouest.

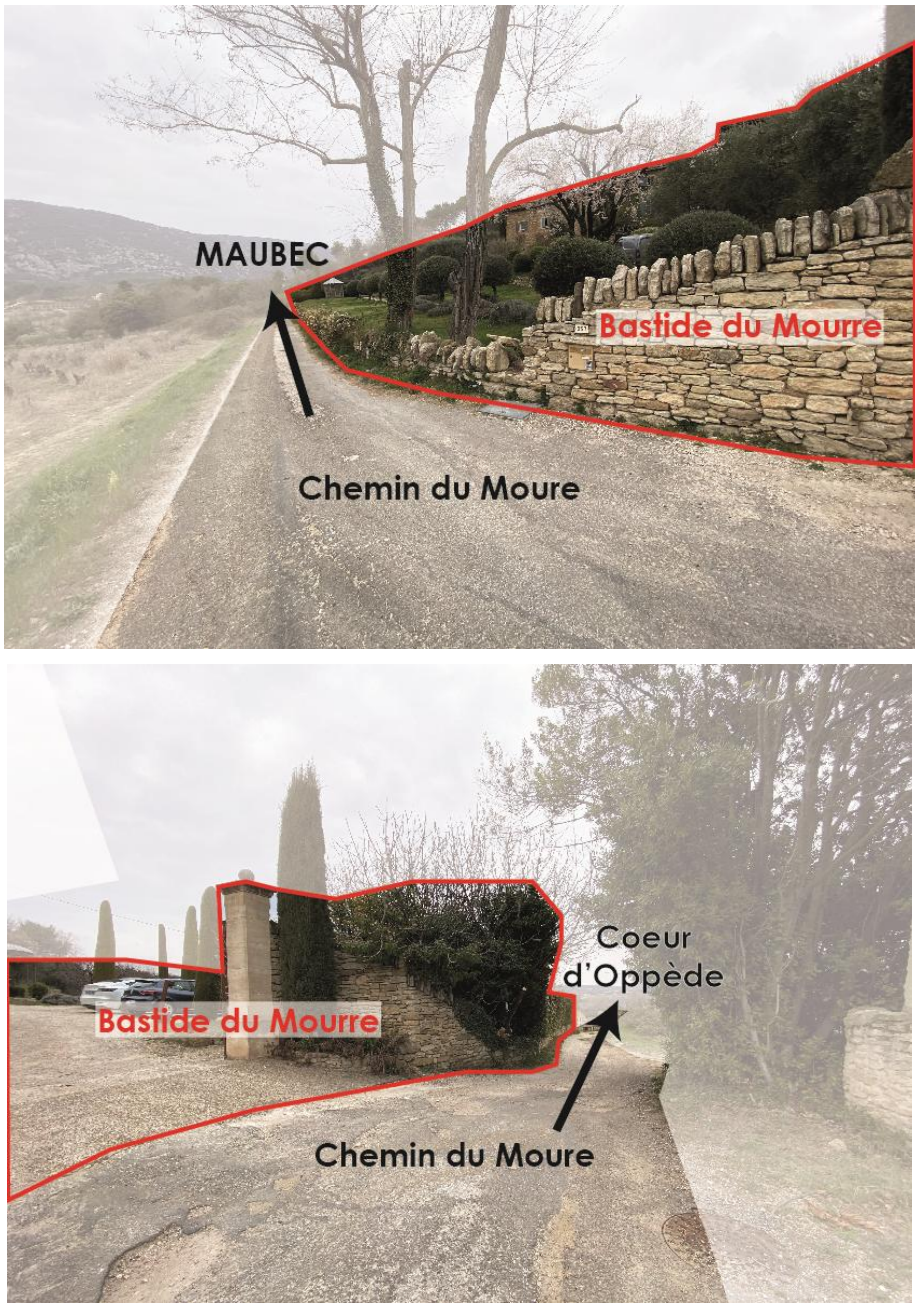
Depuis la RD29, le **chemin du Moure** permet d'accéder à la Bastide du Mourre.

Situation de la Bastide du Mourre : zoom



La proximité du site avec le cœur de la commune (à environ 1,5 km du site par la route), mais également avec la commune de Maubec à l'ouest (à environ 1 km du site) ainsi son accès depuis une route départementale, permettent d'assurer au site une bonne accessibilité au niveau local.

Le chemin du Moure est un chemin carrossable en état correct, principalement sur sa partie ouest (à l'est, le chemin est plus « chahuté » et moins confortable), mais peu large (environ 3 m de largeur), ne permettant pas le croisement des véhicules.



Situation de la Bastide du Mourre le long du chemin du Moure
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

Les routes intersectant le chemin du Moure ainsi que les abords du chemin, enherbés et à niveau permettent, en cas de croisement de deux véhicules, leur « rangement » et ainsi leur croisement. Le faible passage sur ce chemin, emprunté quasi exclusivement par la clientèle de la chambre d'hôtes et par les résidents des constructions diffuses voisines (la route départementale constituant le principal axe de transit aux abords du site), permet de limiter les conflits sur cette voie.

Le chemin est praticable par les services de secours, pour la défense incendie …

Ainsi, le site, situé entre les cœurs des bourgs d'Oppède et de Maubec, accessible depuis une route départementale notamment, mais n'étant pas située le long de celle-ci, permettent sa bonne accessibilité tout en limitant les nuisances et les risques (entrée/sortie du site).

3.2. Autre desserte (transports en commun, à pied…)

En ce qui concerne les transports en commun, la commune est **desservie par plusieurs lignes du réseau de bus ZOU!** (compétence régionale). L'une d'entre elles traverse la D900 en limite nord de la commune, sans qu'un arrêt soit pour autant situé sur la commune. L'autre traverse notamment les Poulivets en passant par la rue de l'Église, la rue des Poulivets et la Route de Maubec (ou D29). Il s'agit de la ligne 918 du réseau ZOU!, qui permet de relier Apt au Coustellet (Maubec) par Oppède. Celle-ci passe à proximité du site de la Bastide du Mourre (la D29 étant à 350 m de l'entrée du site par le Chemin du Moure). Toutefois, aucun arrêt de bus n'est situé le long de la D29. Le seul arrêt de cette ligne sur Oppède se situe au niveau de la Mairie aux Poulivets, située à 1,5 km du site par la route, route qui n'est pas aménagée sur cette portion pour permettre des déplacements piétonniers sécurisés.

La commune n'est pas desservie pas le train (la gare TGV la plus proche est celle d'Avignon TGV à environ 45 min en voiture, et la gare SNCF la plus proche est celle de Cavaillon à environ 20 minutes en voiture).

Ainsi, le site est relativement peu accessible en transports en commun.

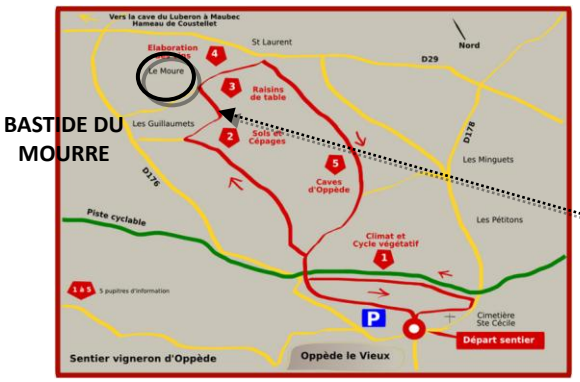
Toutefois, le domaine met en place un **service de navette privée** entre les gares les plus importantes (Avignon et Aix) afin de véhiculer la clientèle. C'est d'ailleurs un service fortement demandé.

D'autre part, le domaine travaille avec des **compagnies de taxi locales**.

Le **covoiturage**, notamment pour le personnel de l'établissement, est organisé pour permettre à plusieurs collaborateurs de voyager ensemble dans un véhicule.

Des **vélos** sont également mis à disposition pour les employés qui vivent aux alentours.

Enfin, le site de la Bastide du Mourre est situé à proximité du **sentier de randonnée** de la Vigne qui permet de traverser des paysagers agricoles, au milieu des vignes des domaines viticoles locaux, et de se rendre jusqu'à Oppède-le-Vieux. Si le site est peu accessible à pied du fait de son isolement, le sentier peut profiter à la clientèle de la Bastide souhaitant visiter les environs.



Plan du sentier de la Vigne
Source : Site internet de la commune d'Oppède, sentier de la vigne. Disponible sur https://www.oppede.fr/article_30_1_sentier-de-la-vigne_fr.html [consulté le 02/09/24]

Vue sur le sentier de la Vigne depuis le chemin du Moure
Source : Google Street View, 2021

3.3. Accès au site et déplacements au sein du site

Le site dispose de deux accès depuis le chemin du Moure.

Accès au site

L'accès principal est situé sur la partie est du site, et permet d'accéder le plus facilement aux bâtiments. L'entrée est marquée par la présence d'un portail.

Entrée principale de la Bastide du Mourre depuis le Chemin du Moure
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

Un second accès (ancien accès agricole) existe sur la partie ouest du site.

Entrée secondaire (ancien accès agricole)
Source : Jean-Damien Gineste, 2025

Au sein du site, différentes allées en gravier permettent aux véhicules et piétons (ou autre) de circuler.

Allées au sein du site
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

Plusieurs petits chemins permettent les circulations piétonnes au sein du site, notamment en direction des chambres et de la piscine.

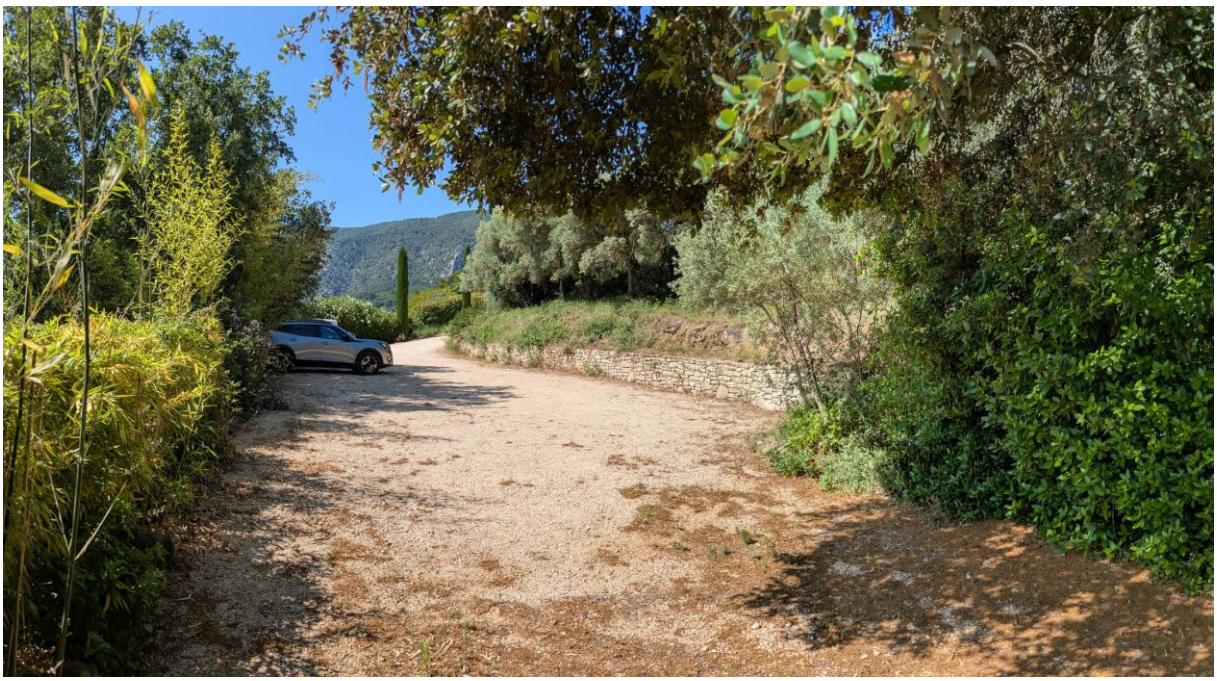
Chemin permettant d'accéder à une chambre
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

3.4. Stationnement

La Bastide du Mourre comprend 14 places de stationnement :

- 11 places sur un espace à l'arrière du terrain de tennis ;
- 2 places à l'entrée après le portail ;
- 1 place « dépose-minute » à proximité de la bastide.

Localisation des espaces de stationnements possibles sur site
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022



Espace de stationnement principal (11 places)
Source : Jean-Damien Gineste, 2025

4. Écologie

Le diagnostic du PLU actuellement opposable présente les différents zonages écologiques qui concernent la commune d'Oppède, dans le chapitre *« Espaces remarquables du territoire communal ».*

Selon le PLU actuellement opposable, les espaces remarquables sont les suivants :

Espace remarquable		Superficie sur la commune (ha)	Pourcentage du territoire communal
Parc naturel régional du Luberon		2450,52	100 %
Réserve de Biosphère du Luberon-Lure	Zone centrale	967,93	39,5 %
	Zone tampon	32,53	1,3 %
	Zone de transition	1450,02	59,2 %
Arrêté de protection de Biotope « Grands rapaces du Lubéron »		919,99	37,5 %
Sites Natura 2000	Massif du Luberon (SIC - directive habitat)	939,35	38,3 %
	Le Calavon et l'Encrême (SIC - directive habitat)	53,09	2,2 %
	Massif du Petit Luberon (ZPS - directive oiseaux)	939,44	38,3 %
Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)	ZNIEFF de type I « Crêtes du Petit Luberon »	251,41	10,3 %
	ZNIEFF de type I « Versants occidentaux du Petit Luberon »	6,04	0,2 %
	ZNIEFF de type II « Petit Luberon »	1009,83	41,2 %
	ZNIEFF de type II « Le Calavon »	46,30	1,9 %
Zones humides		53,71	2,2 %

Le PLU actuellement opposable précise également les espaces remarquables situés en dehors de la commune, mais dans une zone tampon de 5 km (réserve naturelle géologique du Lubéron, réserve naturelle géologique…).

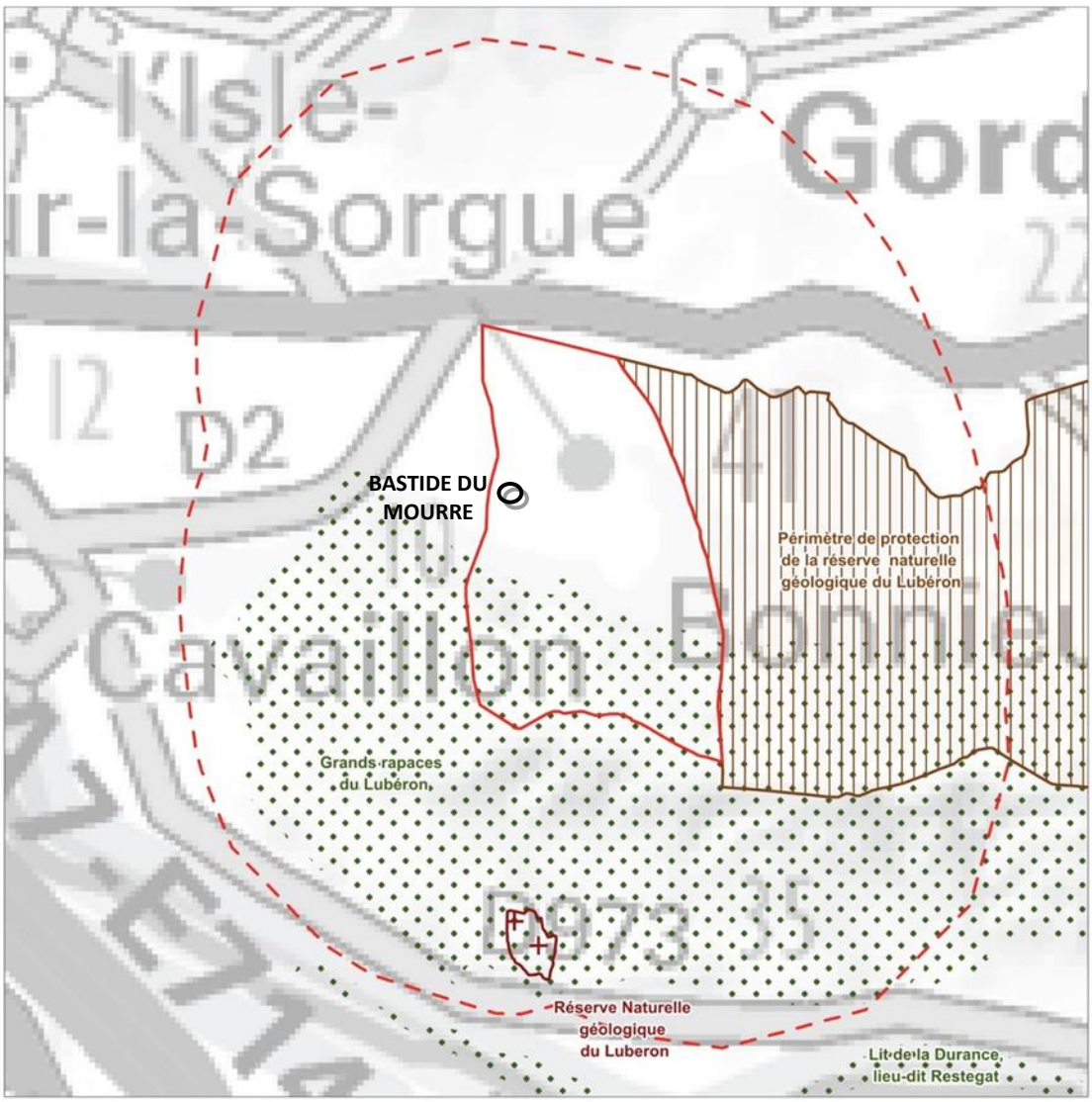
Les cartes suivantes sont issues du PLU actuellement opposable. Seule la carte des zones humides a été mise à jour dans le cadre de la révision allégée du PLU, les dernières données géographiques disponibles faisant état d'un périmètre des zones humides différent par rapport à celui apparaissant sur la carte des zones humides du PLU actuellement opposable.

On précisera par ailleurs que la commune est aussi concernée par des « espaces naturels sensibles » (ENS), recoupant avec d'autres protections, puisqu'ils correspondent aux près des Poulivets (zones humides) et aux zones humides du Cavalon. Oppède est aussi concernée par un arrêté de protection de biotope « Grands Rapaces du Luberon » qui recoupe aussi avec d'autres protections.

ecoter écologie & territoires

VOLET MILIEUX NATURELS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OPPÈDE (84)

PÉRIMÈTRES DE PROTECTION RÉGLEMENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL



Légende

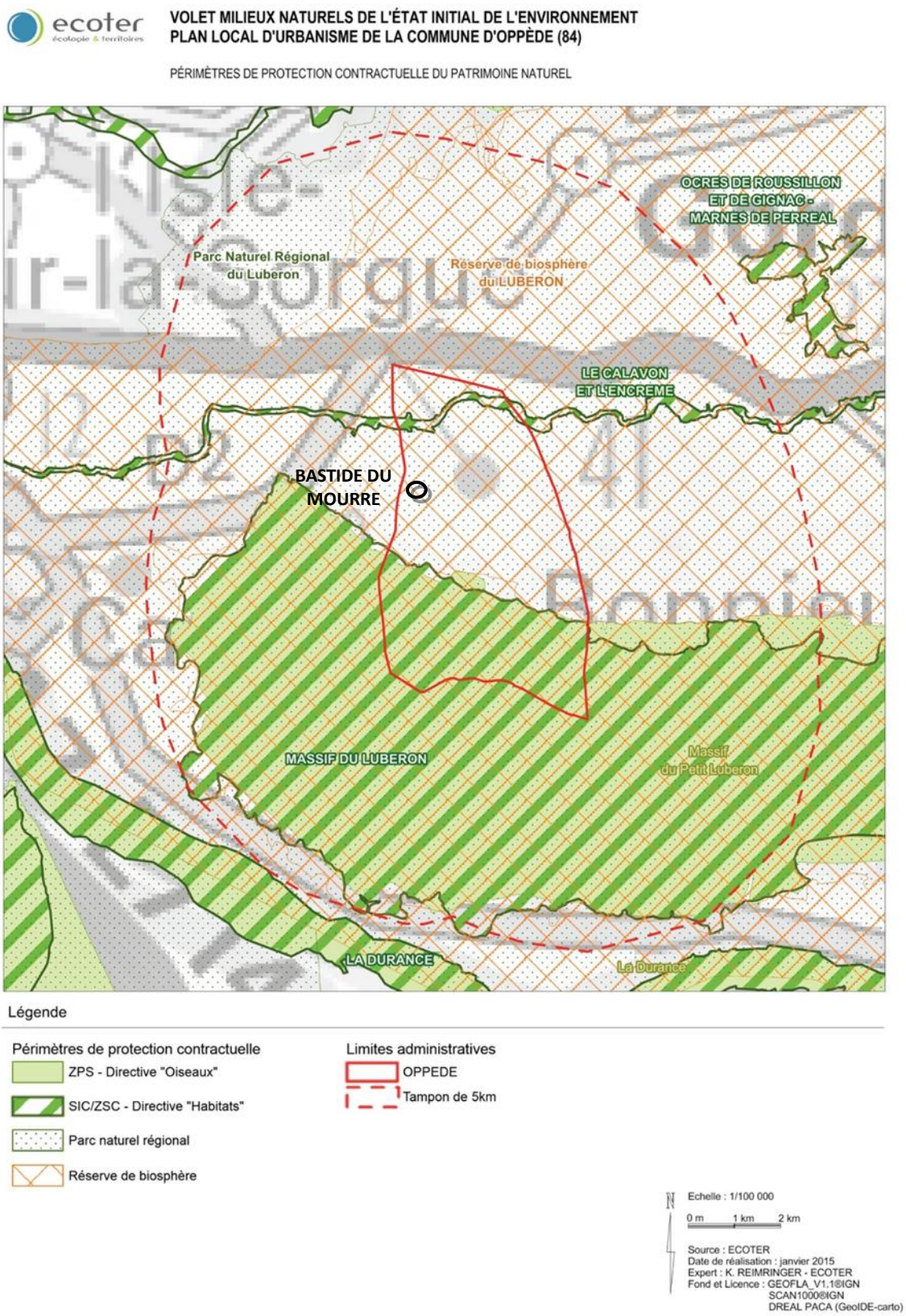
Périmètres de protection réglementaire
- Arrêté préfectoral de protection de biotope
- Périmètre de protection de la réserve naturelle géologique du Lubéron
- Réserve naturelle géologique

Limites administratives
- OPPEDE
- Tampon de 5km

Echelle : 1/100 000
0 m 1 km 2 km

Source : ECOTER
Date de réalisation : janvier 2015
Expert : K. REIMRINGER - ECOTER
Fond et Licence : GEOFLA_V1.1©IGN SCAN1000©IGN DREAL PACA (GeoIDE-carto)

Localisation des périmètres de l'arrêté de protection de biotope et de la réserve naturelle géologique
Source : ECOTER, 2015. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 117



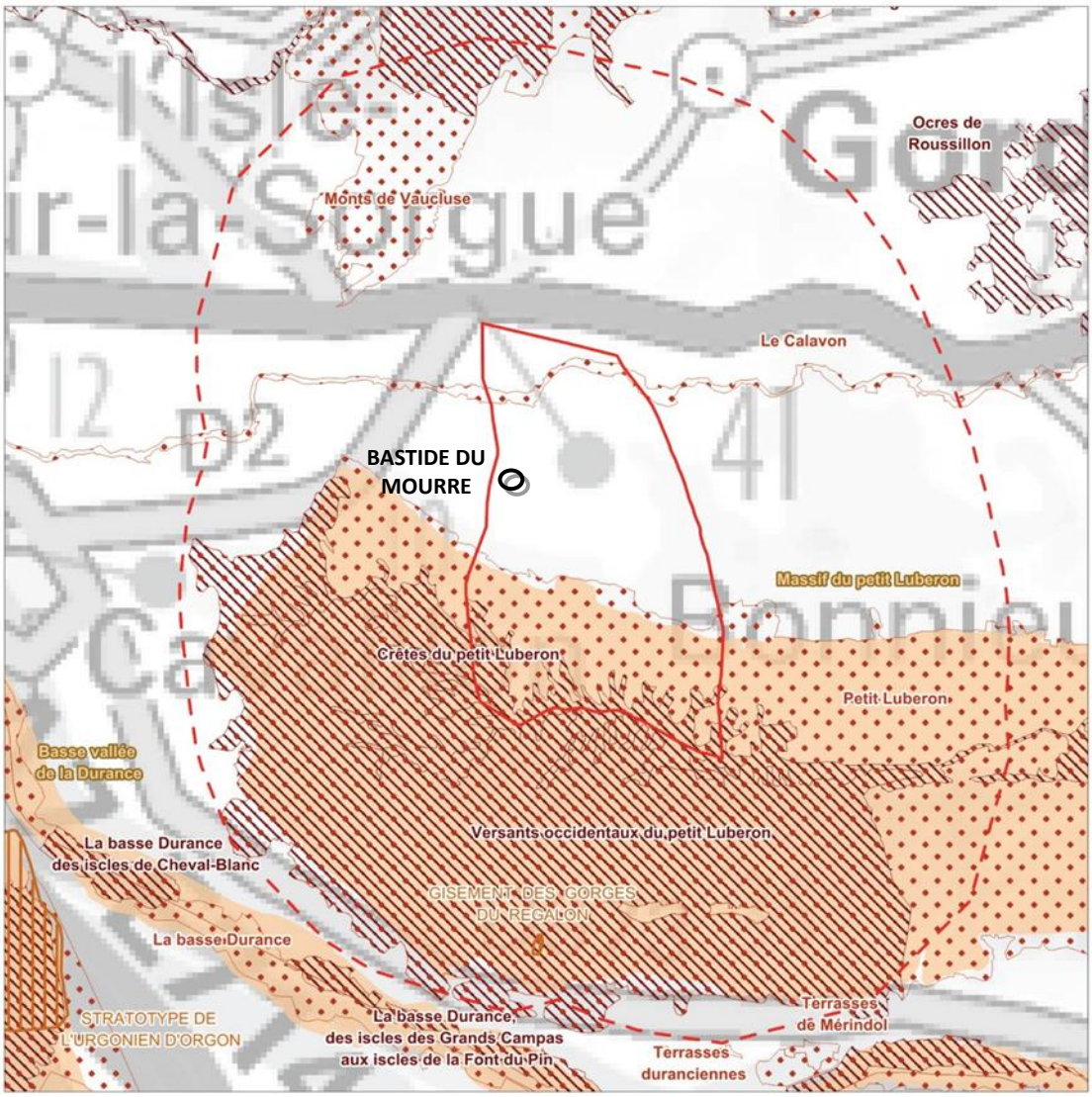
Localisation des périmètres des sites Natura 2000, du parc naturel régional du Luberon, et de la réserve de biosphère

Source : ECOTER, 2015. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 120

ecoter écologie & territoires

VOLET MILIEUX NATURELS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OPPÈDE (84)

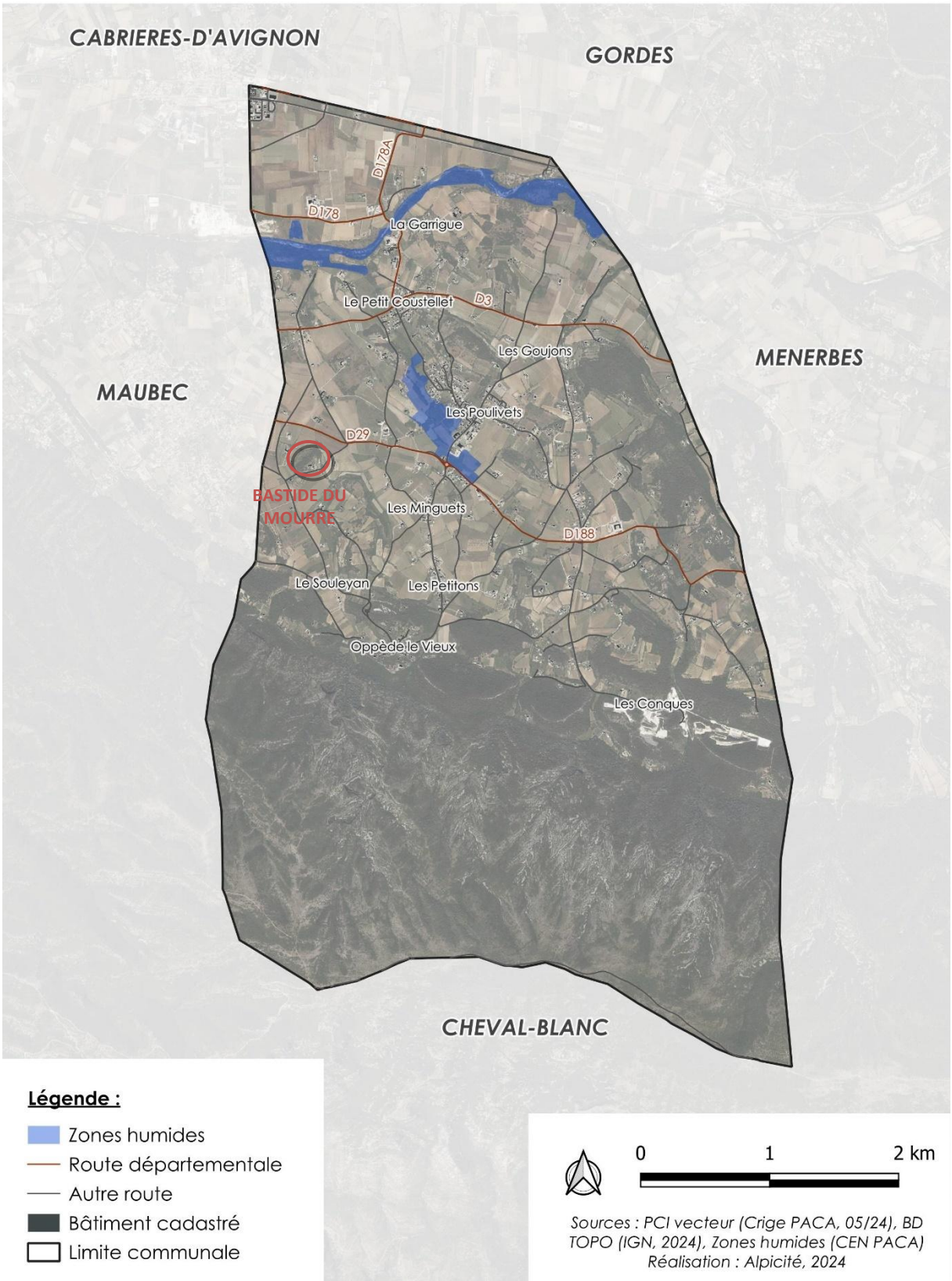
PÉRIMÈTRES D'INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL



Localisation des périmètres des ZNIEFF

Source : ECOTER, 2015. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 124

Zones humides



On constate que le site de la Bastide du Mourre est uniquement situé au sein de la réserve de biosphère et du parc naturel régional du Luberon.

Ces deux zonages couvrent l'entièreté de la commune.

Plus précisément, il est situé au sein de la zone de transition de la réserve de biosphère, laquelle occupe 59,2 % du territoire communal. L'aire de transition est la zone où les communautés encouragent des activités économiques et humaines durables des points de vue socioculturel et écologique. Elles sont donc moins protégées que les zones centrales ou tampons.

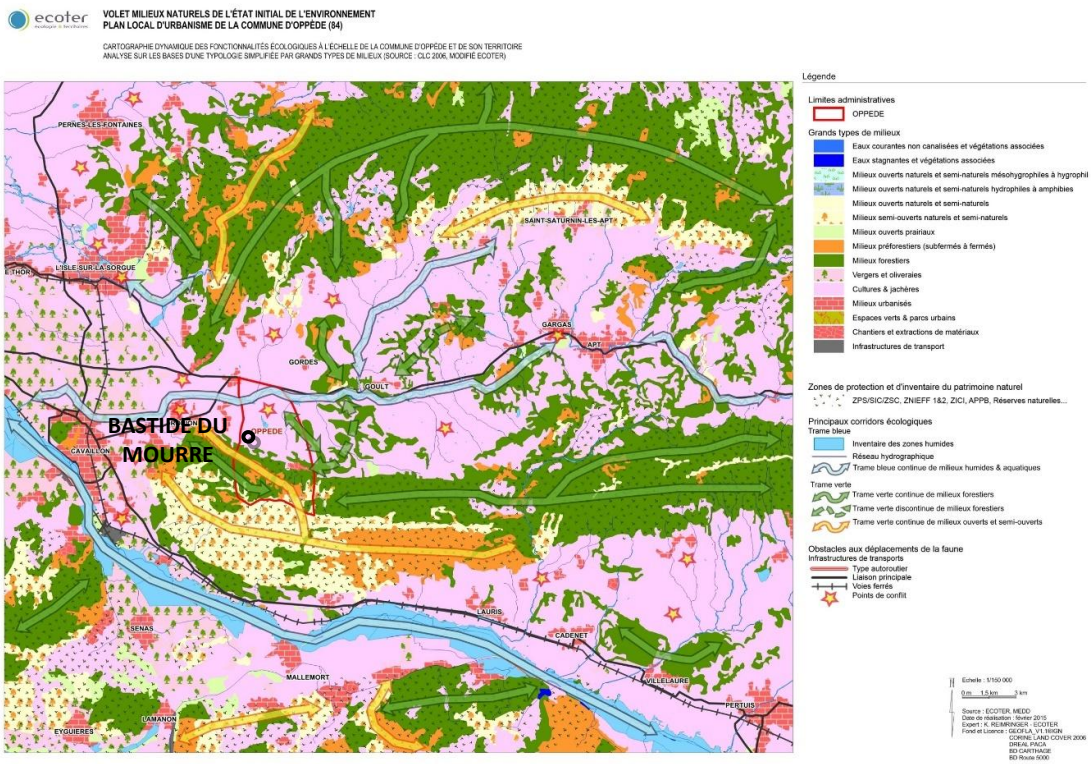
Les distances du site par rapport aux autres zonages écologiques les plus proches sont les suivantes :

- Distance par rapport à l'arrêté de protection de biotope : environ 1,1 km ;
- Distance par rapport au site Natura 2000 le plus proche : environ 1 km ;
- Distance par rapport à la ZNIEFF la plus proche : environ 1,1 km ;
- Distance par rapport à la zone humide la plus proche : environ 750 m.

Le site n'est par ailleurs pas situé au sein de secteurs à valeur biologique majeure et de milieux exceptionnels identifiés par le parc naturel régional du Luberon (ces secteurs correspondent aux sites Natura 2000, ZNIEFF…).

Les distances du site par rapport à ces zonages ne suggèrent aucun lien fonctionnel potentiel.

Le diagnostic du PLU actuellement opposable présente également la « *fonctionnalité écologique sur le territoire communal et ses environs* ». La carte suivante est issue du PLU actuellement opposable. Le site de la Bastide du Mourre y est localisé.



Continuités écologiques

Source : ECOTER, 2015. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 166

Le site est situé au sein du milieu « cultures et jachères ». Il n'est pas situé au niveau d'une continuité écologique (trame verte ou trame bleue) identifiée dans le PLU actuellement opposable.

Ainsi, les enjeux écologiques sont limités sur ce secteur, en comparaison à d'autres secteurs du territoire faisant l'objet de nombreux zonages de protection écologique (au sud de la commune en particulier).

A l'échelle du site, les enjeux sont particulièrement faibles au niveau des espaces déjà artificialisés (constructions existantes et abords – chemins et espaces de stationnement en graviers, piscine, terrain de tennis…).

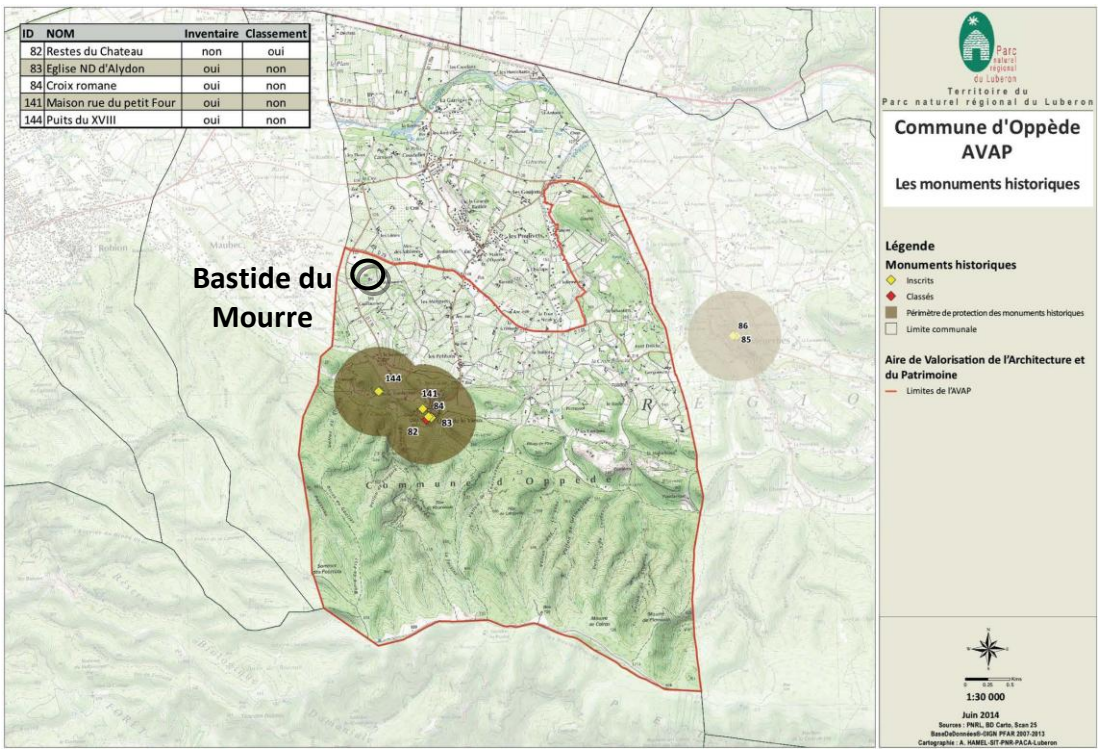
Les enjeux écologiques résident dans le maintien des espaces boisés, notamment sur la partie nord du site, relativement denses, et constituant un habitat intéressant dans un contexte très agricole. Cet espace forestier est analysé dans le paragraphe 4 suivant « Espaces forestiers ». Les arbres (oliviers, figuiers…) présents aux abords immédiats de la Bastide ne présentent pas spécialement un intérêt écologique, ceux-ci étant fortement représentés à l'échelle de la commune.

5. Paysage, architecture et patrimoine

5.1. Monuments historiques

D'après le diagnostic du PLU actuellement opposable, la commune d'Oppède comprend 5 monuments historiques.

Ces monuments ainsi que leur périmètre de protection font l'objet de servitudes d'utilité publique (AC1), annexées au PLU actuellement opposable.



Localisation des monuments historiques et de leur périmètre de protection sur Oppède

Source : PNRL, 2014. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 91

Le site de la Bastide du Mourre est situé en dehors des périmètres de protection des monuments historiques. La plaine agricole dans son ensemble reste néanmoins un socle à préserver en lien avec ce patrimoine remarquable, ce que traduit l'AVAP/SPR. Les enjeux en lien direct avec la protection des MH au sens du code du patrimoine sont donc nuls. L'enjeu plus global sera traduit en lien avec l'AVAP/SPR.

5.2. Sites inscrits

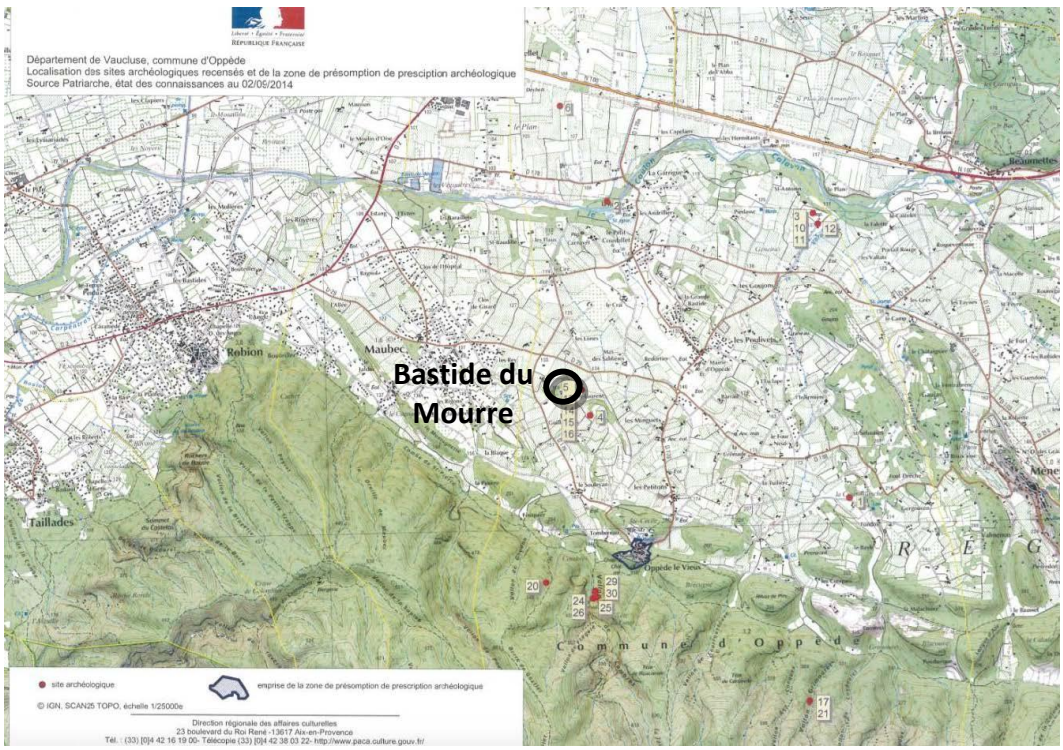
D'après le diagnostic du PLU actuellement opposable, la commune d'Oppède comprend un site inscrit, celui de l'ensemble formé par le château et le village d'Oppède.

Celui-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (AC2), annexée au PLU actuellement opposable.

Le site de la Bastide du Mourre n'est pas compris au sein du site inscrit. Les enjeux en matière de sa protection sont donc nuls.

5.3. Archéologie

Selon le diagnostic du PLU actuellement opposable, *« la commune d'Oppède compte 30 sites archéologiques et une zone de présomption de prescription archéologique ».* Le PLU intègre une carte localisant les sites archéologiques recensés et la zone de présomption de prescription archéologique.



Carte localisant les sites archéologiques recensés et la zone de présomption de prescription archéologique
Source : DDT 84. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 98

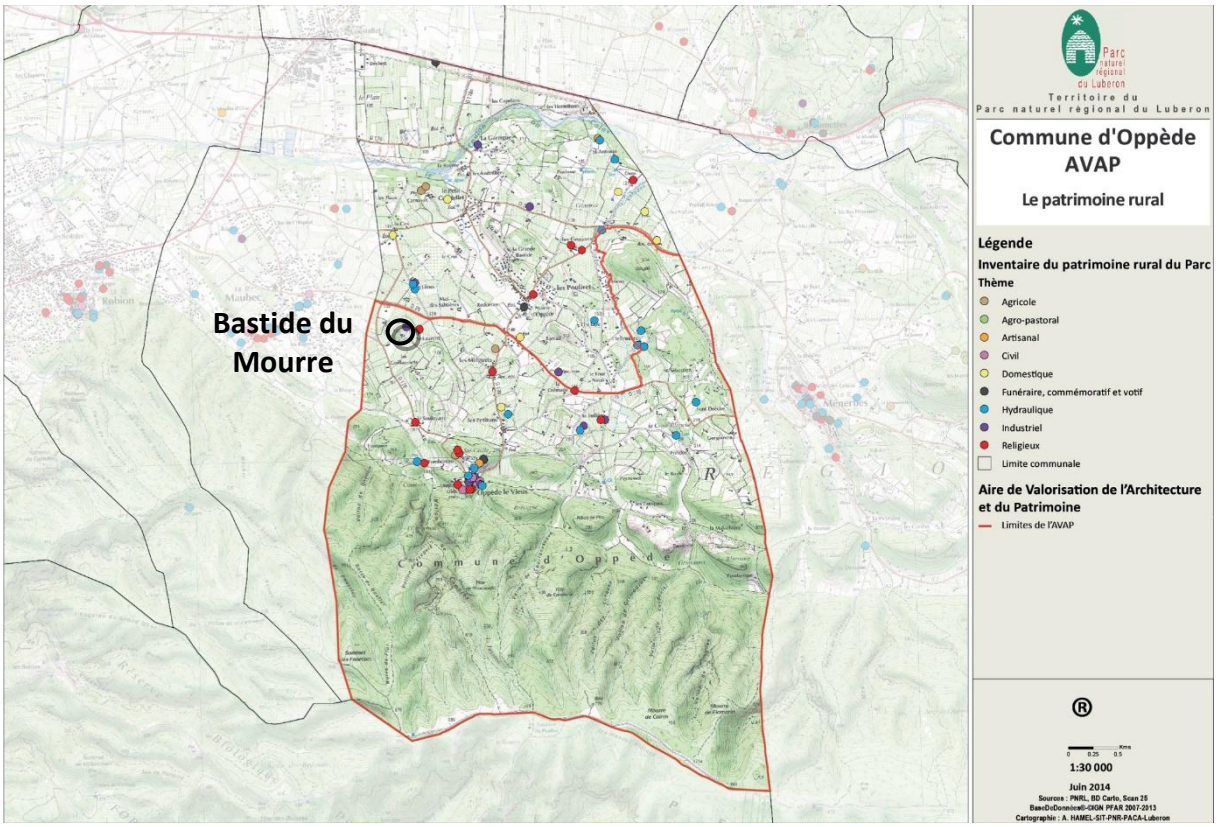
Le site de la Bastide du Mourre n'est pas situé au sein de la zone de prescription archéologique.

Il est situé à proximité de sites archéologiques recensés : bloc ouvragé gallo-romain ; chapelle et sépulture du haut moyen-âge. Ceux-ci sont toutefois situés au sud du chemin du Moure (sont donc séparés de la Bastide par ce chemin), et non sur le site en lui-même.

Ainsi, les enjeux relatifs à la protection du patrimoine archéologique sont limités à des découvertes fortuites qui devront être déclarées comme le prévoit la loi.

5.4. Patrimoine rural

Le diagnostic du PLU actuellement opposable comprend une cartographie du patrimoine rural (réalisée par le PNR).



Le patrimoine rural sur Oppède

Source : PNRL, 2014. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 96

Un élément de « patrimoine industriel » est identifié en limite est du site de la Bastide du Mourre. Le diagnostic ne permet pas de connaître le détail de cet élément patrimoine. Toutefois, le site « Regard du Parc » identifie le « moulin à eau » compris au sein du domaine.

Un enjeu de protection de cet élément de patrimoine rural est donc identifié.

5.5. Le site dans le grand paysage

Dans le cadre du projet, une étude paysagère pré-opérationnelle a été réalisée en 2025 par Jean-Damien GINESTRE (Genius Loci), notamment afin de permettre de définir des principes d'aménagement des stationnements. Les éléments suivants sont issus de cette étude.

Le domaine du Mourre est situé dans le grand territoire du massif du Luberon et de la plaine agricole. Le site est à l'interface des géographies, des paysages et des milieux, physiquement et visuellement bien protégé. Il en tire toute ses aménités.

Il constitue une véritable géographie en soi, un des derniers mamelons boisés des contreforts Nord du Petit Luberon, dont le bâtie occupe le versant Sud et une partie du plateau. Le domaine a la particularité d'occuper une petite butte dont il tire le nom, et qui appartient au chapelet de collines qui constituent l'interface et la limite physique avec la plaine agricole du Calavon au Nord.

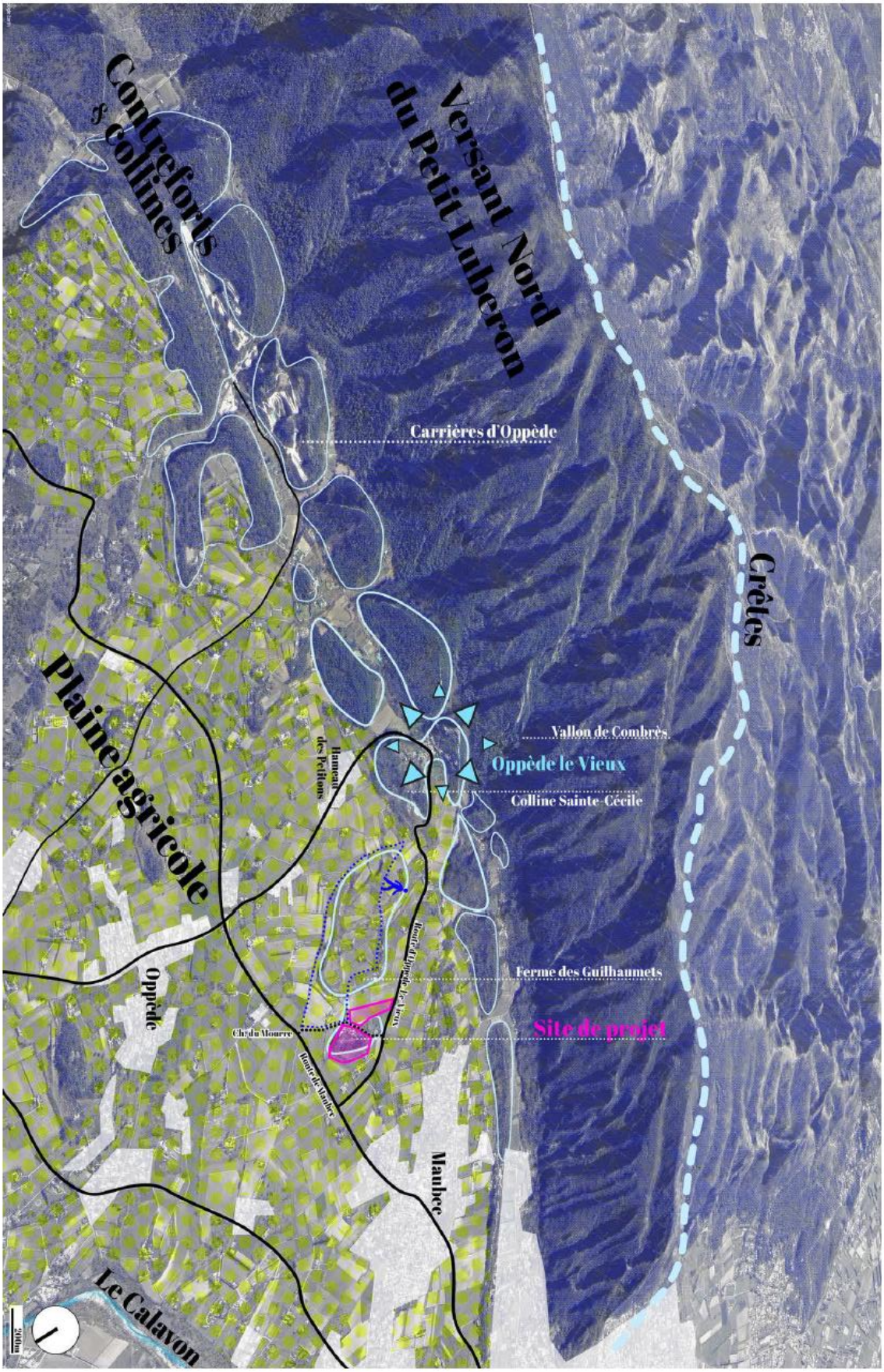
Il est largement boisé sur ses flancs Nord, Est et Ouest, et ouvert au Sud sur un paysage agricole dominé par la vigne.

Le site est circonscrit au Sud par les collines de Saint-Laurent, des Guillaumets et de Sainte-Cécile. Cette situation et la présence du boisement périphérique **limitent considérablement les perceptions lointaines du site depuis le réseau viaire et le vieux village d'Oppède**.

Depuis le site, la vue s'ouvre largement au Sud sur le paysage naturel remarquable des contreforts Nord du Petit Luberon en toile de fond, presque dans l'axe du vallon de Combrès et de la tête du Loup. Seuls émergent du vieux village au-dessus des collines, les édifices classés de l'église Notre-Dame d'Alydon et les ruines du château d'Oppède (distants d'env. 1.7km). Les vues vers la plaine agricole au Nord sont inexistantes.

La vue ouverte au Sud depuis l'entrée du domaine, dans l'axe du chemin agricole
Source : Jean-Damien Gineste, 2025

Le site depuis le chemin agricole (également sentier de découverte) qui borde la parcelle de vigne au Sud du domaine
Source : Jean-Damien Gineste, 2025

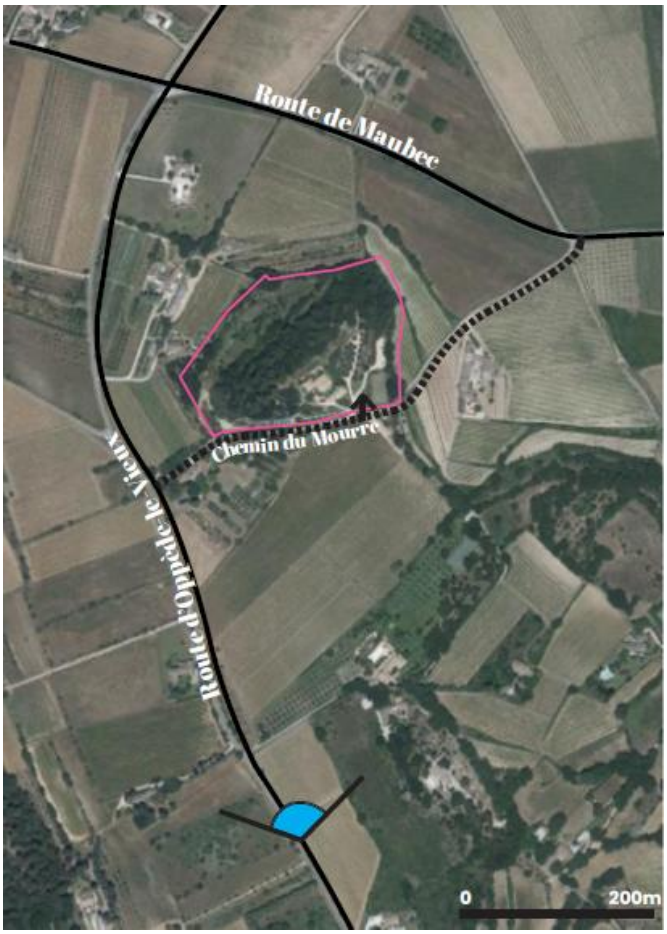


Le site dans le grand paysage
Source : Jean-Damien Gineste, 2025

Depuis le réseau viaire, une fenêtre réduite s'ouvre depuis la route d'Oppède-le-Vieux sur :

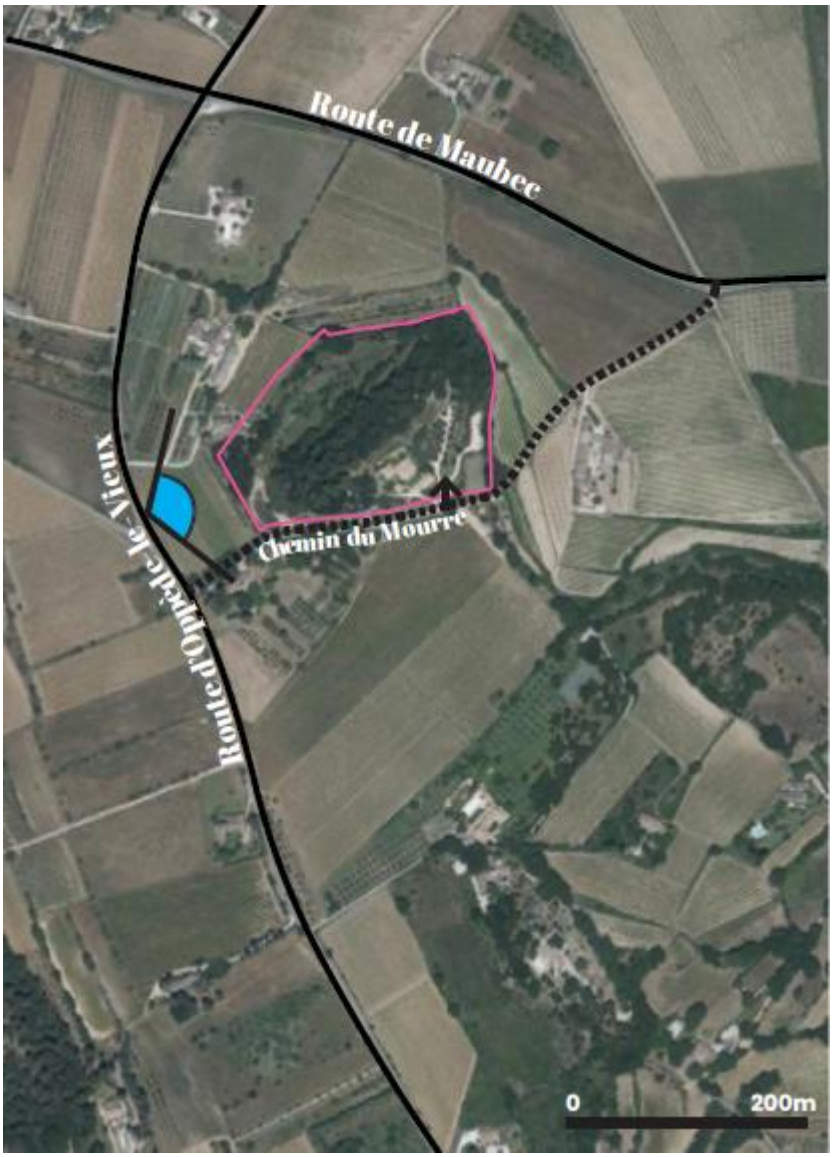
- La frange Sud et le bâti adossé à sa colline boisée. Les vignes constituant le premier plan de ce paysage provençal préservé.
- La lisière Ouest du site, en perception rapprochée, au niveau de l'embranchement permettant d'accéder au site via le chemin du Mourre.

Les équipements d'accueil sont invisibles depuis le réseau viaire et le vieux village.



Le site depuis la route d'Oppède-le-Vieux, perception éloignée en venant du Sud - Seul le bâti émerge de la colline boisée

Source : Jean-Damien Gineste, 2025



La frange Ouest depuis la route d'Oppède-le-Vieux, perception rapprochée - Une lisière pouvant être perçue comme « technique » et moins qualitative (anciennes planches de cultures en friche, lisière dépérissant, équipements techniques, ruptures paysagères avec le premier plan agricole)
Source : Jean-Damien Gineste, 2025

Le site depuis la route de Maubec **-** La colline boisée émerge des vignes et enveloppe le domaine dont le bâti et les équipements (accès, stationnements, piscine, tennis…) demeurent imperceptibles depuis le réseau viaire au Nord. Le moulin perché sur le replat sommital du Mourre n'émerge pas de la canopée. Le site apparaît comme une île boisée dans une mer de vignes, faisant écho au paysage naturel qu'occupe le flanc Nord du Petit Luberon en fond de scène.

Source : Jean-Damien Gineste, 2025

5.6. Le site dans son environnement rapproché

Les éléments suivants sont également issus de l'étude paysagère.

Le domaine est organisé en restanques sur l'ensemble de ses flancs. Le versant Nord est occupé par un boisement mature témoignant d'une activité agricole ancienne.

Il s'agit d'un site d'interface, protégé, qui marque la limite entre les espaces naturels boisés du massif et les espaces agricoles de la plaine. Cette situation et la topographie singulière lui offrent une multitude de situations, d'ambiances, et de milieux.

En dehors des limites de la propriété, le paysage a conservé sa vocation agricole originelle. La vigne domine largement le paysage, au contact direct et en imbrication avec des espaces naturels.

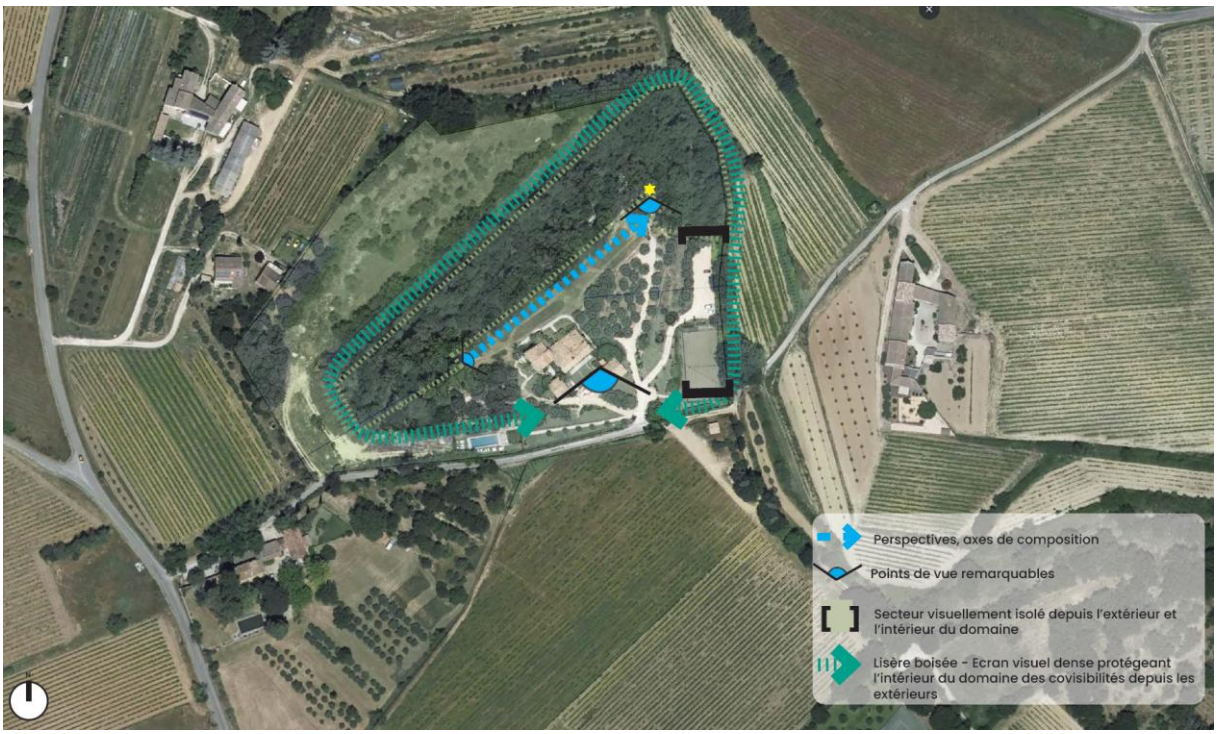
Toutes ces caractéristiques définissent un **espace préservé d'une très grande qualité paysagère et écologique** qu'il convient de valoriser et de requalifier lorsque cela est nécessaire.

La propriété possède son propre fonctionnement visuel, à l'échelle et en lien avec la topographie et la structuration en restanques, associant une multitude de points de vue intimistes avec de belles échappées visuelles sur le plateau sommital occupé par l'ancien moulin. Le panorama est largement ouvert au Sud tandis que les ouvertures vers la plaine agricole au Nord sont inexistantes.

Le site est protégé des vents dominants de par son implantation au sein du Mourre contre lequel il s'adosse au Sud, et la présence du boisement, qui tient en écharpe le cœur de la propriété, et l'isole des principales covisibilités, affirmant un fonctionnement largement ouvert au Sud.

Les points de vue balayent le grand paysage du petit Luberon dans l'axe du vallon de Combrès, renforçant le caractère pittoresque et la mise en scène du panorama magnifié par les vignes en premier plan. La colline Sainte-Cécile limite largement les vues sur et depuis le vieux village d'Oppède.

La propriété profite pleinement de cette variabilité de situations, d'ambiances et de milieux au sein même de ses propres limites tout en restant à l'écart, visuellement bien protégé des points de vue depuis le vieux village perché et sa plaine agricole largement ouverte.



Fonctionnement visuel - Un site visuellement protégé, ouvert au Sud.
Source : Jean-Damien Gineste, 2025

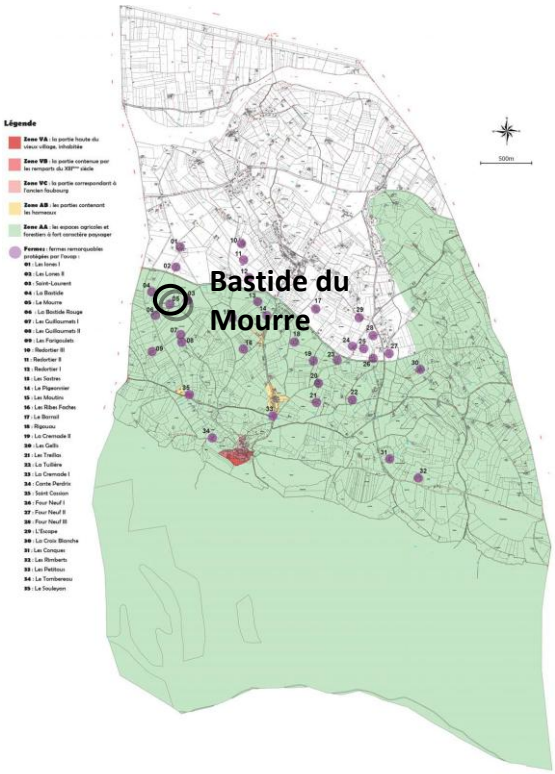
5.7. Le site dans l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) / Site patrimonial remarquable (SPR)

Selon le diagnostic du PLU actuellement opposable, *« une Aire de mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine (AVAP) a été mise en place et approuvée en mars 2017 sur la commune d'Oppède. Une AVAP est une Servitude d'Utilité publique ayant pour objet de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces ». Le dossier de l'AVAP est ainsi annexé au dossier de PLU ».*

A noter que les AVAP ont été remplacées par des sites patrimoniaux remarquables (SPR). Celle sur Oppède est donc techniquement un SPR. Toutefois, la dénomination d'AVAP apparaissant encore dans le PLU actuellement opposable (diagnostic, PADD, règlement…), il est ici fait le choix de parler dans le dossier d'« AVAP/SPR ».

L'AVAP/SPR porte sur le site historique d'Oppède le Vieux, où se trouvent les monuments historiques et le site inscrit, mais il s'étend également aux paysages emblématiques de la plaine agricole de la commune où se trouvent les hameaux et les fermes remarquables et aux contreforts du Luberon.

Le zonage de l'AVAP/SPR est délimité en cinq zones. Le site de la Bastide du Mourre est situé au sein de la ***« zone AA : les espaces agricoles et forestiers à fort caractère paysager »*** (traduite par une « zone agricole protégée pour des motifs paysagers » (Ap) au PLU actuellement opposable).



Extrait du zonage de l'AVAP/SPR
Source : PNR, 2017. Zonage de l'AVAP

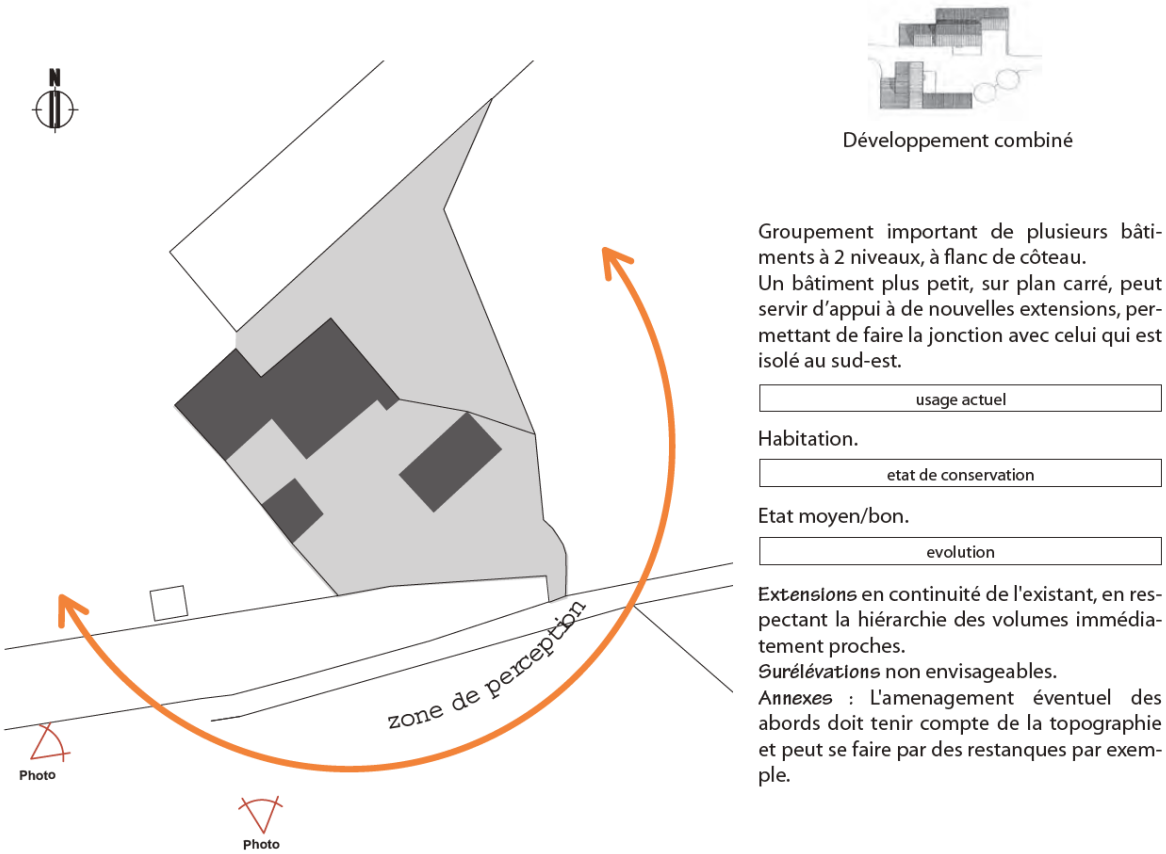
Selon la synthèse de l'AVAP/SPR, *« ce paysage remarquable sert **d'écrin au vieux village** et constitue, à lui seul, un **patrimoine paysager pittoresque** de première importance ». « (…) les **paysages agricoles qu'il couvre** sont des plus appréciés au niveau régional. Ils combinent, bosquets, collines, vergers de fruitiers, vignes et friches de pâturage, ponctués d'un patrimoine architectural de grande qualité constitué par les fermes et les hameaux ».*

Les principales règles de la zone AA de l'AVAP/SPR sont détaillées ci-après :

- *« La démolition de tout ou partie des fermes remarquables est interdite sauf indication formulée sur les fiches documentaires graphiques jointes au présent règlement ;*
- *L'implantation devra s'effectuer dans la logique formelle d'évolution architecturale de ces constructions traditionnelles. Il faudra alors suivre les indications fournies dans les documents graphiques : « Localisation et identification des fermes remarquables - fiches fermes ». ;*
- *Les nouvelles constructions (…) devront impérativement être édifiées en continuité des bâtiments existants ;*
- *Dans tous les cas, il faudra impérativement respecter la hiérarchie des volumes, du corps principal dominant aux volumes annexes plus bas. Par conséquent, la volumétrie du bâtiment à construire sera définie par son implantation, compte tenu de l'harmonie et de la hiérarchie de hauteur qui doit régner entre existant et projet.*
- *Les constructions devront présenter une simplicité de volume, et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction » ...*

Par ailleurs, l'AVAP/SPR identifie la Bastide du Mourre en tant que **Ferme Remarquable** (N°5). La synthèse de l'AVAP/SPR indique que *« le patrimoine architectural constitué par les fermes (dont une partie a été inventoriée) doit être protégé afin de maintenir son caractère rural et agricole – éviter qu'elles deviennent des « maisons individuelles banalisées » par des réhabilitations mal adaptées. »*

Un extrait de la fiche documentaire graphique de cette ferme remarquable, jointe au règlement de l'AVAP/SPR est intégré ci-dessous.



Ferme remarquable n°5 (le Mourre)

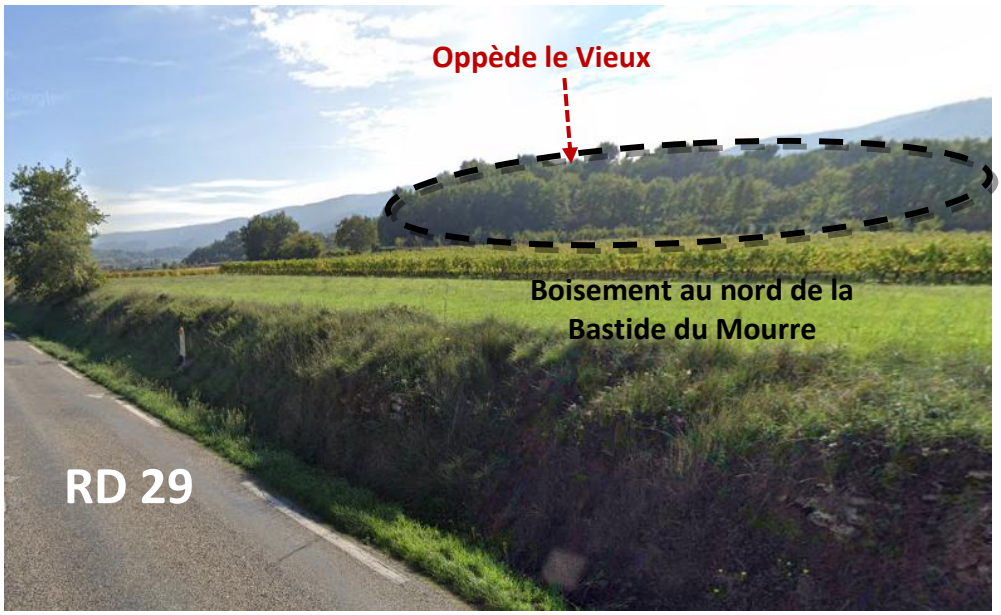
Source : PNR, mars 2017. AVAP, dossier graphique et réglementaire, 7 – Cadre de prescription pour les fermes remarquables

On constate donc que l'AVAP/SPR **permet les extensions de la « ferme remarquable » du Mourre,** tout en imposant un respect de la hiérarchie des volumes immédiatement proches. En revanche, elle ne permet pas des surélévations des constructions existantes.

Les enjeux résident donc dans le respect des prescriptions de l'AVAP/SPR, afin de préserver le patrimoine bâti représenté par cette « ferme remarquable ». Ils peuvent être évalués comme forts, au vu des enjeux importants mis en avant dans l'AVAP/SPR concernant la protection des « fermes remarquables ». La revalorisation de ce bien qui concoure également à la préservation du patrimoine constitue aussi un enjeu fort.

Par ailleurs, l'AVAP/SPR met en avant en zone AA des enjeux de protection des vues vers Oppède le Vieux. Toutefois, comme indiqué précédemment, le site de la Bastide du Mourre est longé au nord par des espaces boisés denses, qui viennent générer une fermeture du paysage et des vues depuis le nord du site (en direction d'Oppède le Vieux). Plus globalement, les boisements entourant le site constituent un tampon paysager, rendent la

construction et ses abords largement invisibles depuis les alentours du site. Les seules vues sur la Bastide sont depuis le Sud (comme indiqué dans la fiche de la ferme remarquable de l'AVAP/SPR), donc en direction du nord et non d'Oppède le Vieux au sud. **Les enjeux étant relatifs à la protection des vues vers Oppède le Vieux sont donc nuls.**



Vue depuis la RD29 vers Oppède le Vieux
Source : Google Street View, 2019

5.8. Autres éléments de paysage

Le site de la Bastide du Mourre est caractérisé par la présence de nombreux arbres d'ornement (oliviers notamment, mais également figuier…) qui participent à sa qualité paysagère.

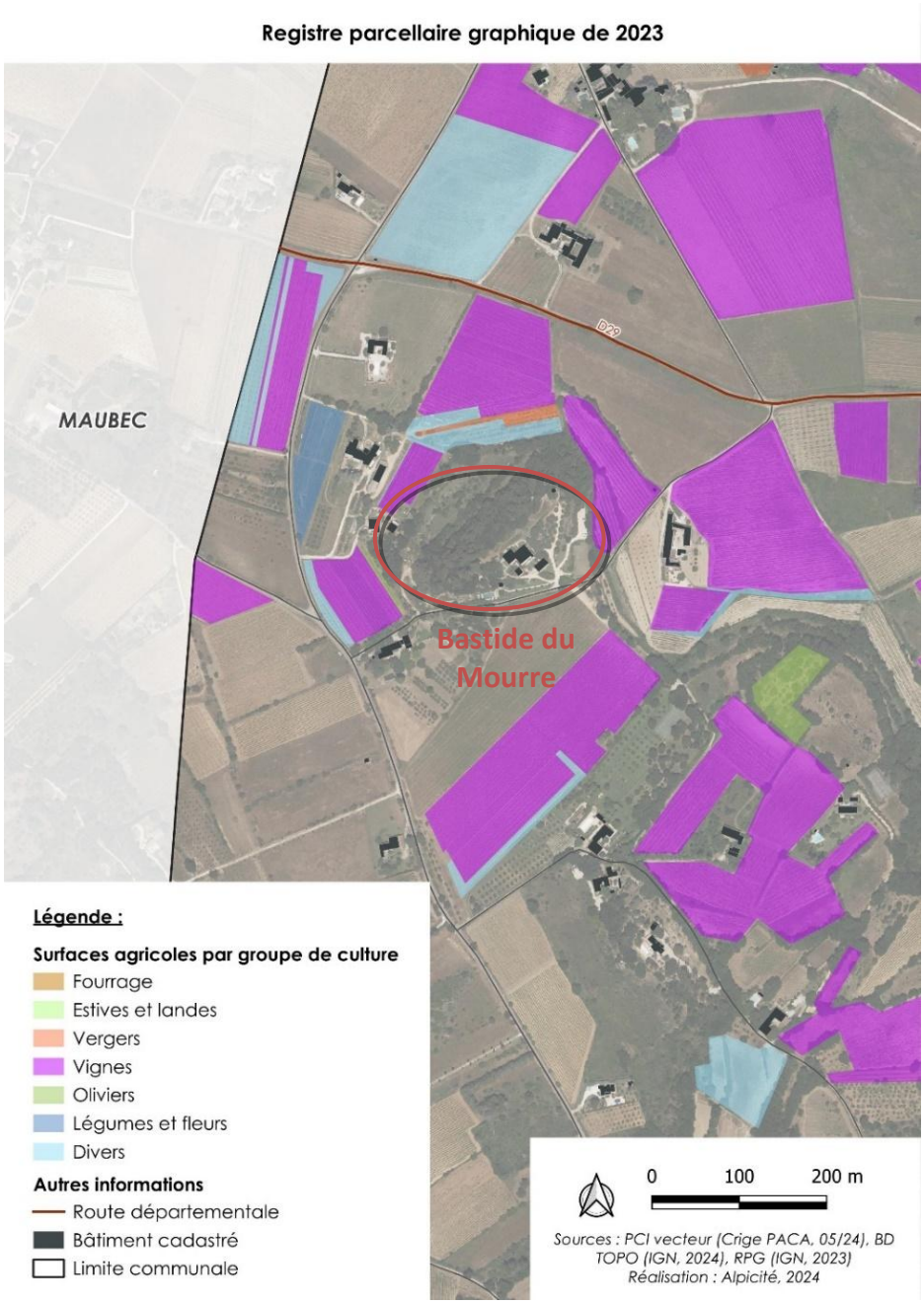
Arbres d'ornement au sein du site
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

Des enjeux importants résident en le maintien de ces arbres d'ornement, notamment à l'avant de la Bastide (partie visible depuis le Chemin du Moure).

6. Espaces agricoles / agriculture

Le site de la Bastide du Mourre se situe dans un contexte agricole.

On note la présence de plusieurs parcelles agricoles cultivées aux abords du site (vignes principalement, mais également des exploitations maraichères) selon le registre parcellaire graphique (RPG)[1] de 2023.



[1] Système de déclaration graphique des surfaces agricoles. Les exploitants dessinent sur des photos aériennes les contours de leurs « îlots de cultures ». Ces îlots sont donc des unités de terrain exploitées par un même agriculteur, mais pouvant contenir plusieurs cultures. Si le registre parcellaire graphique permet d'appréhender l'utilisation des terres agricoles de manière assez fine, il présente la limite de ne comporter uniquement des informations renseignées par les agriculteurs lors de demandes de subventions.

Selon la cartographie des parcelles agricoles bio en France (produite par l'Agence Bio), la plupart sont en agriculture biologique.

Le site de la Bastide du Mourre n'est pas situé au sein des surfaces agricoles déclarées au RPG.

On note sur la carte précédente des vignes situées au sud de la bastide, qui ne sont pas déclarées au RPG. Elles appartiennent au domaine et sont entretenues par des agriculteurs voisins, sous forme de commodat.

Il faut également préciser que le site est situé dans des aires d'appellations d'origine contrôlée (AOC) et d'appellations d'origine protégées (AOP), comme celle du Luberon, témoignant d'un enjeu fort de protection des espaces agricoles concernés sur le territoire, mais également de développement de l'agriculture. La commune est aussi comprise au sein de périmètre d'indications géographiques protégées (IGP).

Plus spécifiquement au sein du secteur de projet, on note la présence d'oliviers, dont certains longeant les constructions du site de la Bastide du Mourre. Toutefois, ceux-ci ne constituent pas un espace agricole déclaré au RPG et utilisé par un agriculteur. Ces oliviers ont en effet uniquement une vocation d'ornement du site.

Oliviers présents dans la propriété de la Bastide du Mourre
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

Enfin, le site comprenait historiquement des terrasses cultivées, comme en témoigne la photographie de 1973 suivante. Les plus importantes concernent la partie nord du site. Celles-ci sont aujourd'hui enfrichées.

Sur la partie ouest, les espaces sont semi-ouverts et accueillent les espaces « techniques » de la propriété (dispositifs d'assainissement, espace de stockage/entretien, accès technique vers la piscine). Le potentiel de reconquête agricole est donc faible à nul.

En revanche, sur la partie nord, un potentiel de reconquête agricole est identifié.

Restanques présentes en 1973 sur le site du domaine du Mourre
Source : IGN (Remonter le temps).

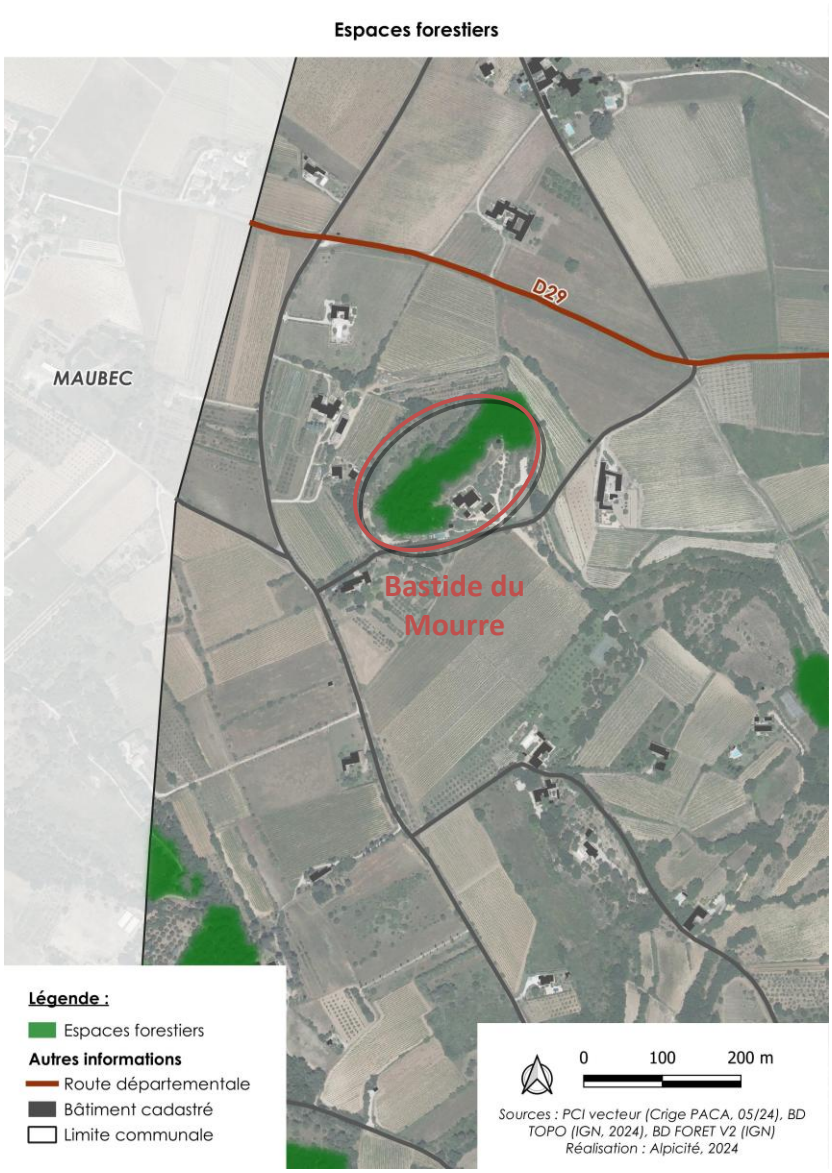
Les enjeux en matière de préservation des espaces agricoles sont donc faibles, tandis que les enjeux en matière de reconquête agricole et de confortement de l'activité agricole sont forts.

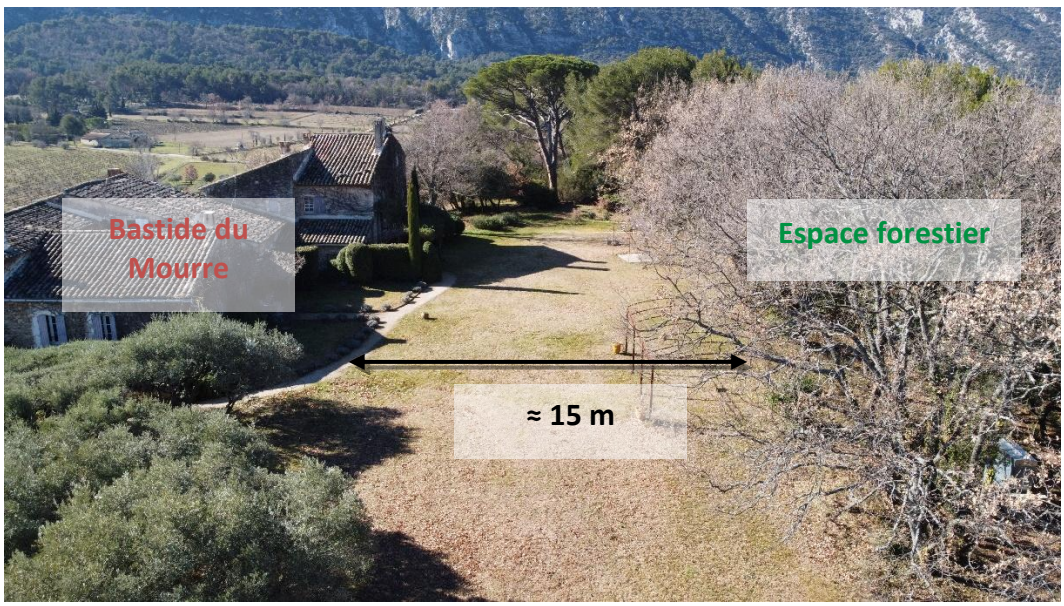
7. Espaces forestiers

Un espace forestier, correspondant à une « forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères » selon la BD Forêt (IGN)[2] est situé sur la partie nord de la Bastide du Mourre. Il occupe une superficie d'environ 1,3 hectare. Environ 15 mètres séparent les constructions de cet espace forestier.

Cet espace boisé est aujourd'hui plutôt dégradé (dépérissement de sujets).

[2] La BD Forêt est une base de données de référence pour l'espace forestier et les milieux semi-naturels. Elle constitue le référentiel géographique de description des essences forestières. Elle décrit les formations végétales forestières et naturelles par une approche de la couverture du sol traduisant une description de la densité de couvert du peuplement, de sa composition et de l'essence dominante, pour les éléments de plus de 5 000 m2 (soit 0,5 hectare).





Eloignement des constructions de la Bastide du Mourre à l'espace forestier à proximité
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

Cet espace fait en grande partie l'objet d'une protection au PLU actuellement opposable (espaces boisés classés). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ainsi, techniquement et sauf évolution de la protection, cet espace forestier est protégé.

Outre cet espace forestier d'importance, le site compte de nombreux autres arbres (oliviers notamment), dont certains longeant les constructions du site de la Bastide du Mourre. Toutefois, ceux-ci ne constituent pas un espace forestier au sens de sa définition, notamment au vu de leur dissémination. Ils ont une vocation d'ornement du site.

Oliviers présents dans la propriété de la Bastide du Mourre
Source : Photographie de SAS Fontenille, 2022

Les enjeux relatifs à la protection des espaces forestiers concernent donc uniquement le boisement au nord du site, avec des enjeux pouvant être qualifiés de forts au vu de leur protection.

8. Risques naturels et technologiques

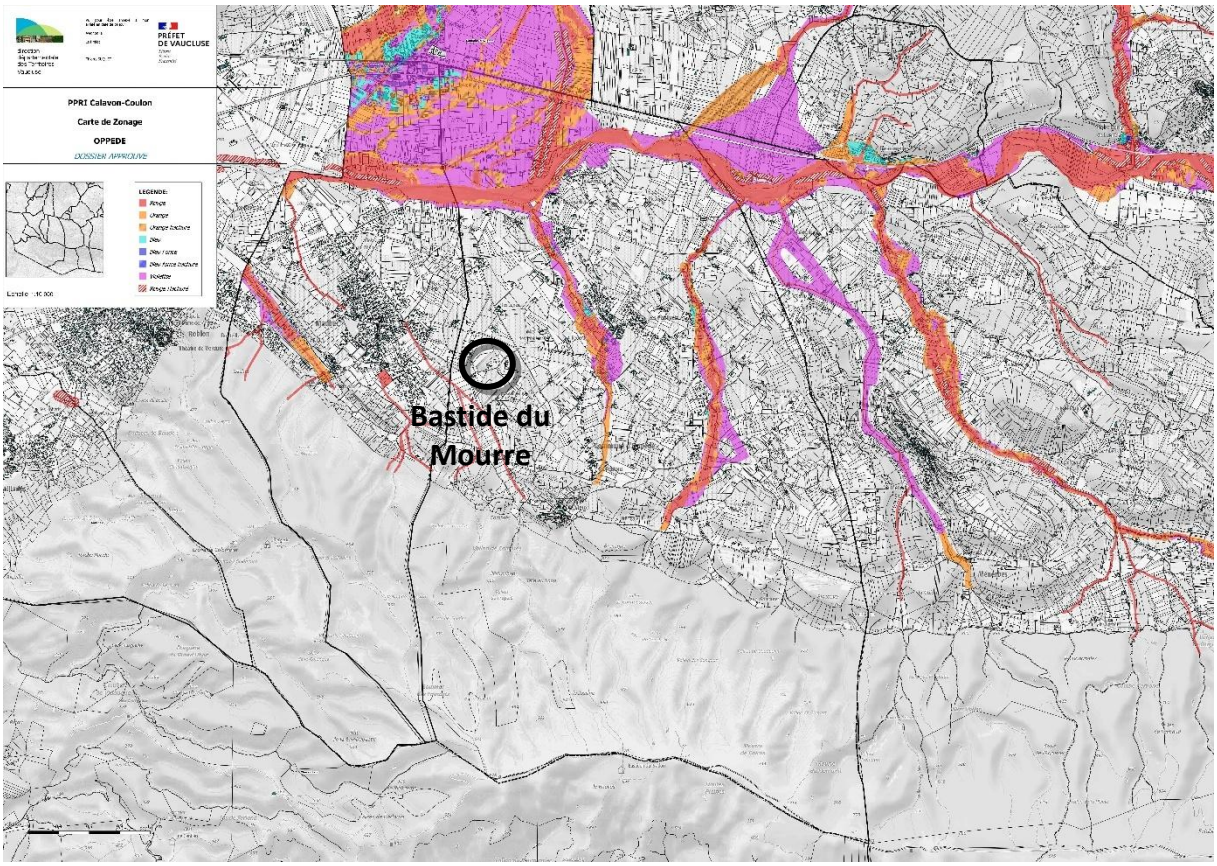
8.1. Risques naturels

8.1.1. Risque d'inondation

Pour rappel du diagnostic du PLU actuellement opposable, un plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) Calavon-Coulon a été prescrit en 2002.

Le PPRi a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2024.

Le site de la Bastide du Mourre est situé en dehors des zones réglementées par le PPRi, car n'étant pas concerné par des aléas d'inondation.

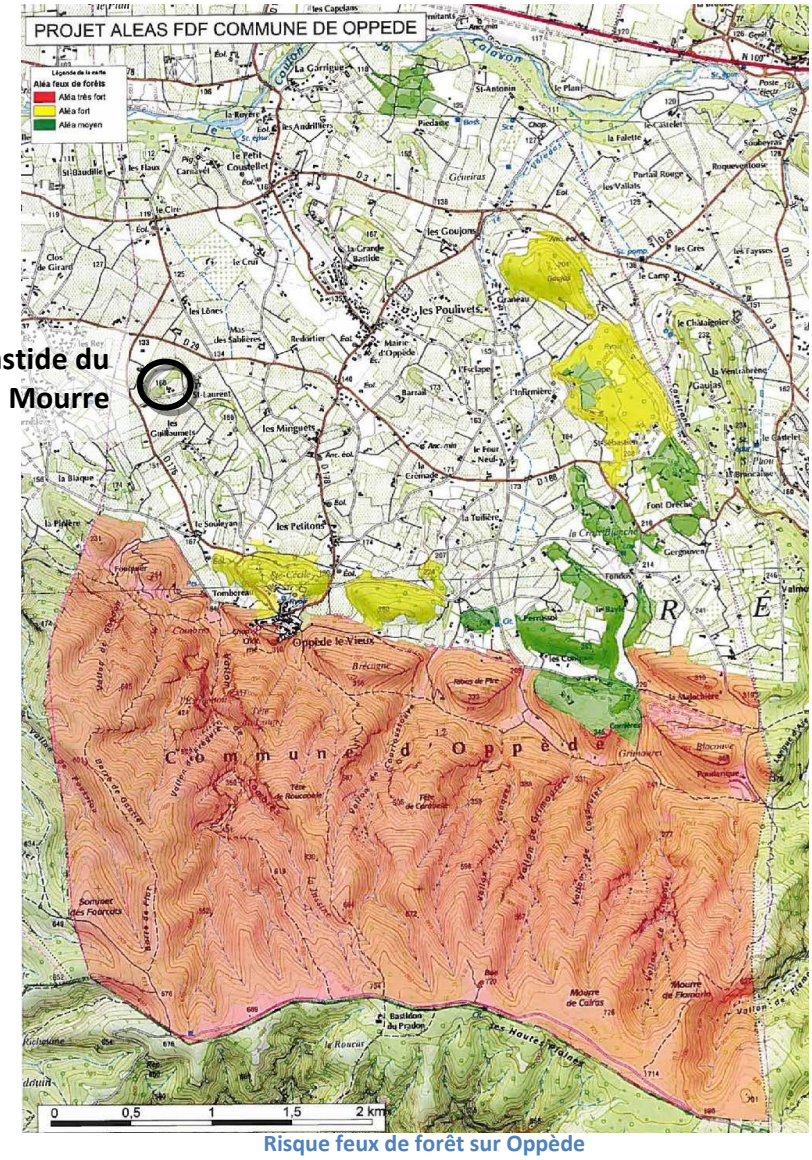


Zonage du PPRi
Source : DDT 84, 2024. Carte du zonage

8.1.2. Risque de feux de forêt

Selon le diagnostic du PLU actuellement opposable, *« la commune d'Oppède est soumise au risque feu de forêt en raison de la présence sur son territoire d'une importante surface boisée ».*

Il comprend une cartographie définissant les différents niveaux d'aléa feu de forêt, validée en 2015 par la DDT du Vaucluse, et reportée réglementairement dans le PLU.



Risque feux de forêt sur Oppède

Source : Atelier Urba, 2018. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 207

Selon cette donnée, le site de la Bastide du Mourre n'est pas concerné par un risque de feux de forêt.

Par ailleurs, le site des services de l'Etat en Vaucluse a réalisé des cartes des massifs particulièrement exposés au risque d'incendie. Le site n'est également pas compris au sein ou à proximité de massifs forestiers particulièrement exposés au risque d'incendie.

On précisera enfin que le site n'est pas concerné par des obligations légales de débroussaillement conformément au *« zonage informatif des obligations légales de débroussaillement »* (IGN).

8.1.3. Risque sismique

Selon le diagnostic du PLU actuellement opposable, *« la commune d'Oppède est située en zone de sismicité 3, aléa modéré ».* Cet aléa concerne l'ensemble de la commune sans différence, et donc le site de la Bastide du Mourre. Ce niveau d'aléa n'implique pas réglementairement une inconstructibilité, mais des mesures parasismiques doivent être respectées lors de la maitrise d'œuvre.

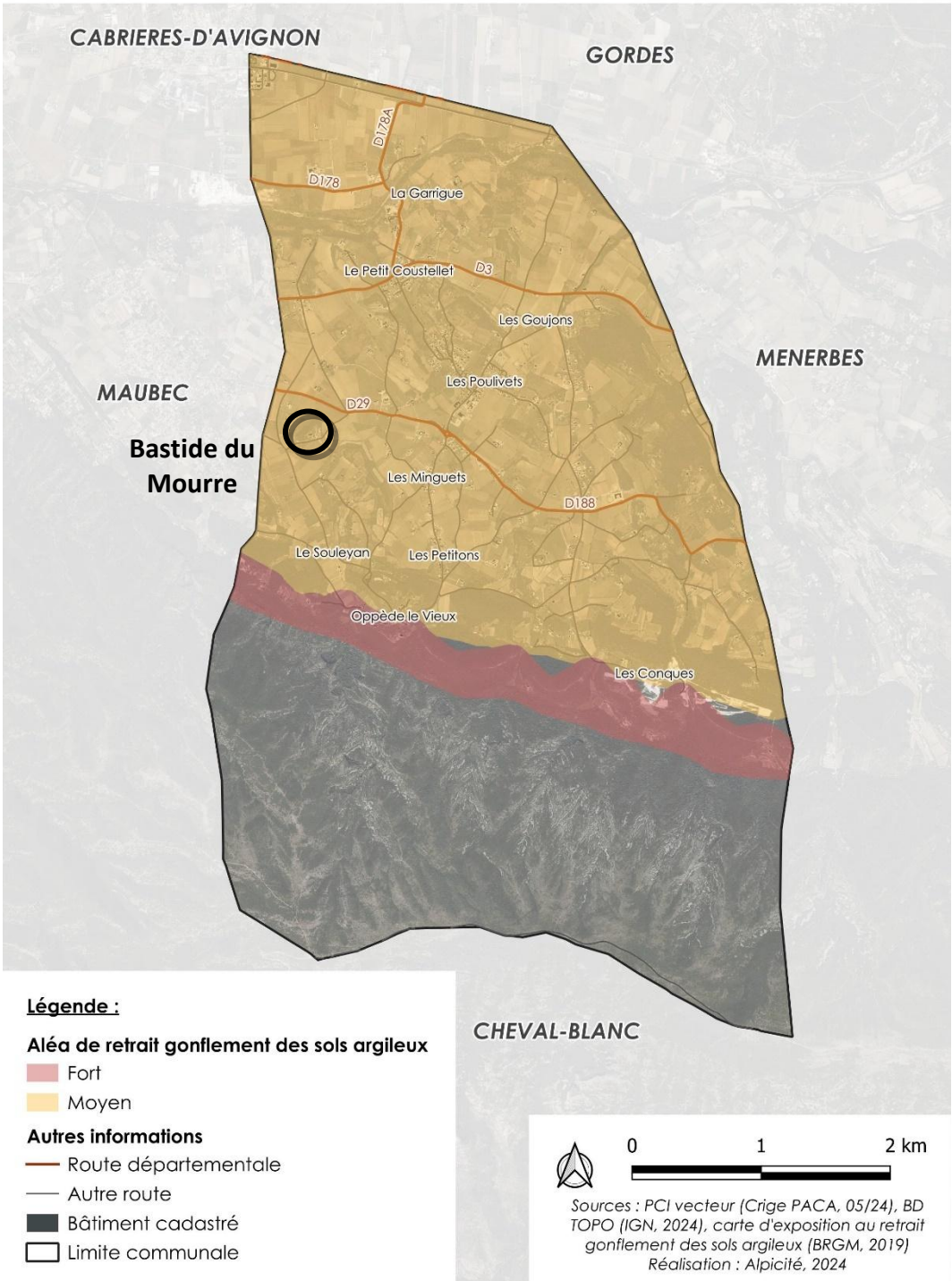
8.1.4. Risque de retrait gonflement des sols argileux

Le diagnostic du PLU actuellement opposable comprend une partie relative au retrait-gonflement des argiles avec une cartographie de l'aléa associée.

Toutefois, depuis fin août 2019, la carte de l'aléa retrait gonflement des sols argileux a été remplacée par la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux (BRGM).

Ainsi, le diagnostic est mis à jour avec la carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux.

Carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux



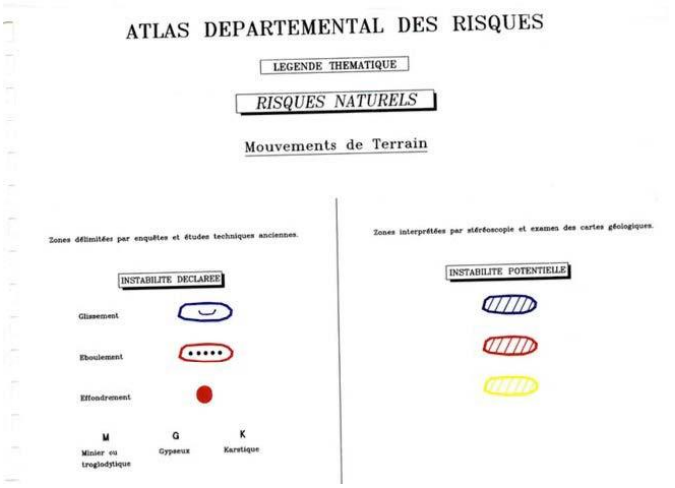
Celle-ci fait état d'un aléa principalement moyen, qui touche la moitié nord du territoire (plaine du Calavon), et de manière plus limitée, d'un aléa fort sur les contreforts du Luberon.

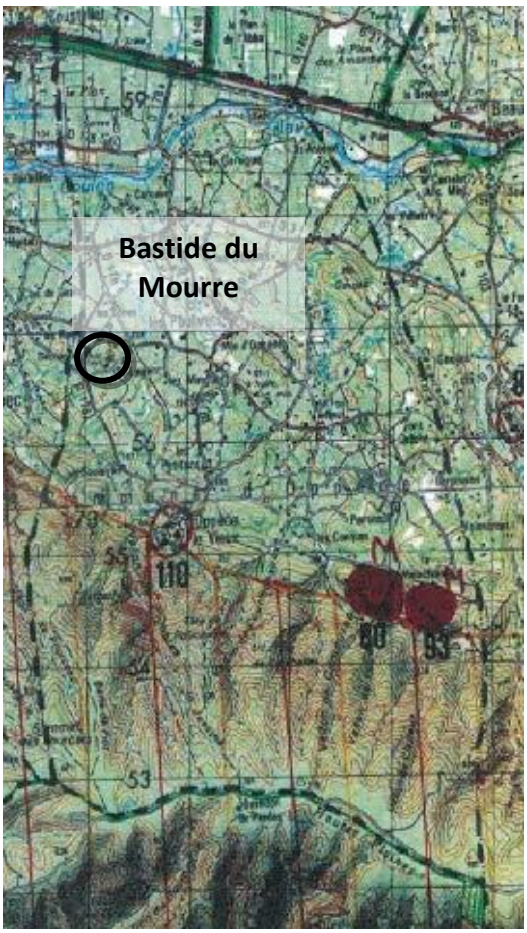
Le site de la Bastide du Mourre est concerné par un aléa de niveau moyen, comme 55 % de la commune. Celui-ci n'interdit pas la constructibilité. La loi ELAN a toutefois introduit certaines obligations en zones d'aléa moyen ou fort, qui devront être respectées et le cas échéant, mises en œuvre lors de la maitrise d'œuvre.

8.1.5. Risque de mouvement de terrain

Selon le diagnostic du PLU actuellement opposable, *« le territoire de la commune d'Oppède est impacté par les phénomènes suivants »* : zone d'instabilité potentielle, quatre évènements relatifs aux mouvements de terrain, une cavité naturelle et trois carrières.

Une carte des risques naturels de mouvement de terrain est intégrée au diagnostic.





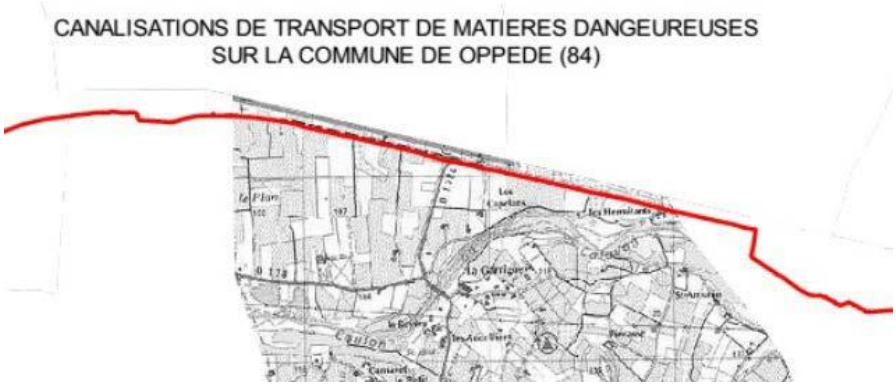
Risque de mouvements de terrain sur Oppède
Source : Atelier Urba, 2018. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 209

Aucun risque de mouvement de terrain n'est identifié au niveau du site de la Bastide du Mourre.

8.2. Risques technologiques

Selon le diagnostic du PLU actuellement opposable, *« la commune d'Oppède est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses, exploitée par GRT Gaz ».* Celle-ci fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, annexée au PLU.

Elle est située au nord de la commune, et est située à plus de 2,5 km à vol d'oiseau du site de la Bastide du Mourre. Le risque technologique lié à cette canalisation est probablement nul sur le site de la Bastide au vu de son éloignement.



Source : Atelier Urba, 2018. PLU actuellement opposable, rapport de présentation – tome 1, p. 210

Le site de la Bastide du Mourre est donc uniquement concerné par un risque sismique et un risque de retrait-gonflement des argiles, risques qui concernent l'ensemble du territoire communal, et n'impliquent pas d'inconstructibilité, mais des mesures constructives à intégrer lors de la maitrise d'œuvre. Il n'est pas ailleurs pas concerné par des risques technologiques.

Les enjeux en matière de risques naturels et technologiques sont donc, à l'échelle du PLU, très faibles à nuls.

9. Réseaux, pollution et nuisances

9.1. Pollution potentielle des sols

La carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

Sur Oppède, celle-ci fait état de 12 anciens sites industriels ou activités de service : carrières, une casse automobile, deux garages, une déchetterie, deux stations-service, une station d'épuration, et une installation de concassage, criblage et lavage…

Aucun ne se situe au niveau du site de la Bastide de la Mourre, ou à proximité immédiate. Les plus proches sont localisés au niveau des Poulivets, à plus de 1 km du site.

A cet égard, le site de la Bastide du Mourre n'est pas susceptible de présenter une pollution des sols. Les enjeux sont donc nuls.

9.2. Nuisances sonores

Le diagnostic du PLU actuellement opposable indique que la commune est traversée par des ***« infrastructures de transports terrestres bruyantes »***. Il s'agit de la RD 900 et du projet de déviation du Coustellet, affectés d'une classe 3 par arrêté préfectoral. Ces routes / projets de routes sont situées en limite nord de la commune, à plus de 2,5 km à vol d'oiseau du site de la Bastide du Mourre.

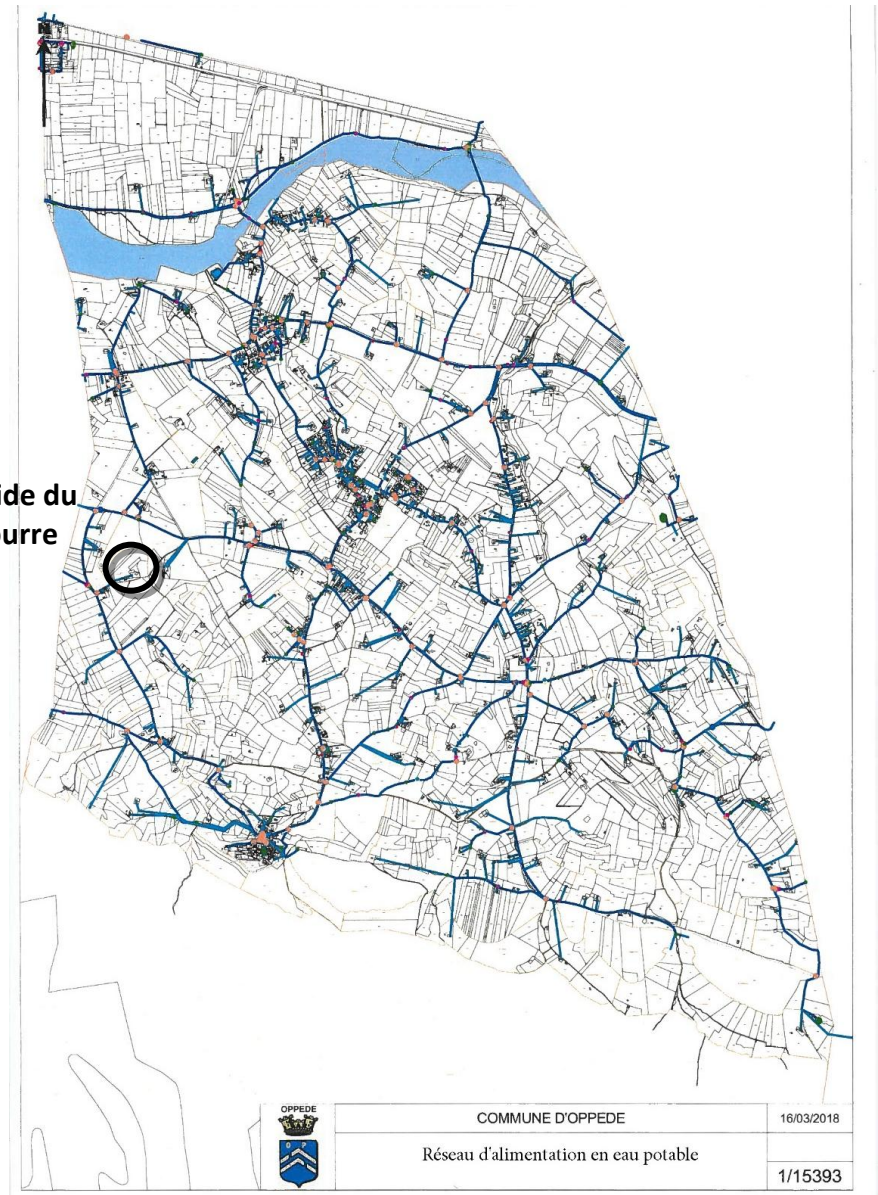
Celui-ci est situé à proximité de la RD 29 ou Route de Muabec (270 mètres à vol d'oiseau). Toutefois, le trafic relativement faible sur cet axe, ainsi que la présence d'arbres en limite du site, notamment sur la partie nord, constituent un « tampon » permettant de limiter les nuisances.

Ainsi, le site n'est pas de nature à subir des nuisances sonores importantes.

9.3. Réseaux

9.3.1. Alimentation en eau potable

Les annexes du PLU de 2018 comprennent un plan du réseau d'alimentation en eau potable.



Source : Atelier Urba, ECOTER, 2018. PLU actuellement opposable, annexe 4.2.2 – plan du réseau d'alimentation en eau potable

On constate que le **site de la Bastide du Mourre est bien raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable.**

Un nouveau branchement a récemment été créé sur le site.

D'après l'évaluation réalisée par un bureau d'études spécialisé dans le cadre du projet, le réseau est largement suffisant à un hôtel de 21 chambres.

Le site comprend par ailleurs un forage, et est également raccordé au canal de Provence. Ceux-ci ne sont actuellement utilisés que pour l'arrosage du domaine mais pourront aussi servir au remplissage de la piscine ainsi que pour le SPA.

9.3.2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées du site de la Bastide du Mourre sont gérées par un système d'assainissement autonome.

La station d'assainissement autonome est dimensionnée pour 76 EH (équivalent-habitant).

Le projet devrait générer un besoin total de gestion de 68,5 EH (clientèle + personnel), laissant une marge de l'ordre de 10 % de capacité.

Le traitement des eaux du SPA, comme pour une piscine, ne se fait pas à travers la STEP, mais par un dispositif dédié de type puit ou tranchée drainante, avec un éventuel prétraitement ou une dilution.

9.3.3. Sécurité incendie

Le système de sécurité incendie actuel est prévu pour un ERP de type O (hôtels et autres établissements d'hébergement). La détection incendie est généralisée.

Un poteau incendie a été créé devant l'entrée principale pour la défense incendie.

Le site est accessible aux services de secours.

Les enjeux globaux sur ces questions sont donc faibles, puisque les réseaux sont déjà présents sur site, sont de capacité suffisante et même supérieure par rapport à l'utilisation actuelle du site.

9.4. Gestion des déchets

Selon le diagnostic du PLU actuellement opposable, *« la collecte des ordures ménagères est assurée par la LMV. Les bacs jaunes (tri sélectif) et les Points d'Apport Volontaires sont collectés par le SIRTOM ».*

La gestion des déchets ménagers est déjà prise en compte sur le site de la Bastide du Mourre. Il n'y a donc pas de problématique particulière sur ce point.

Les enjeux concernent la gestion des déchets supplémentaires liés au projet.

CHAPITRE 3 : PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET POUR LA COMMUNE

1. Éléments du projet

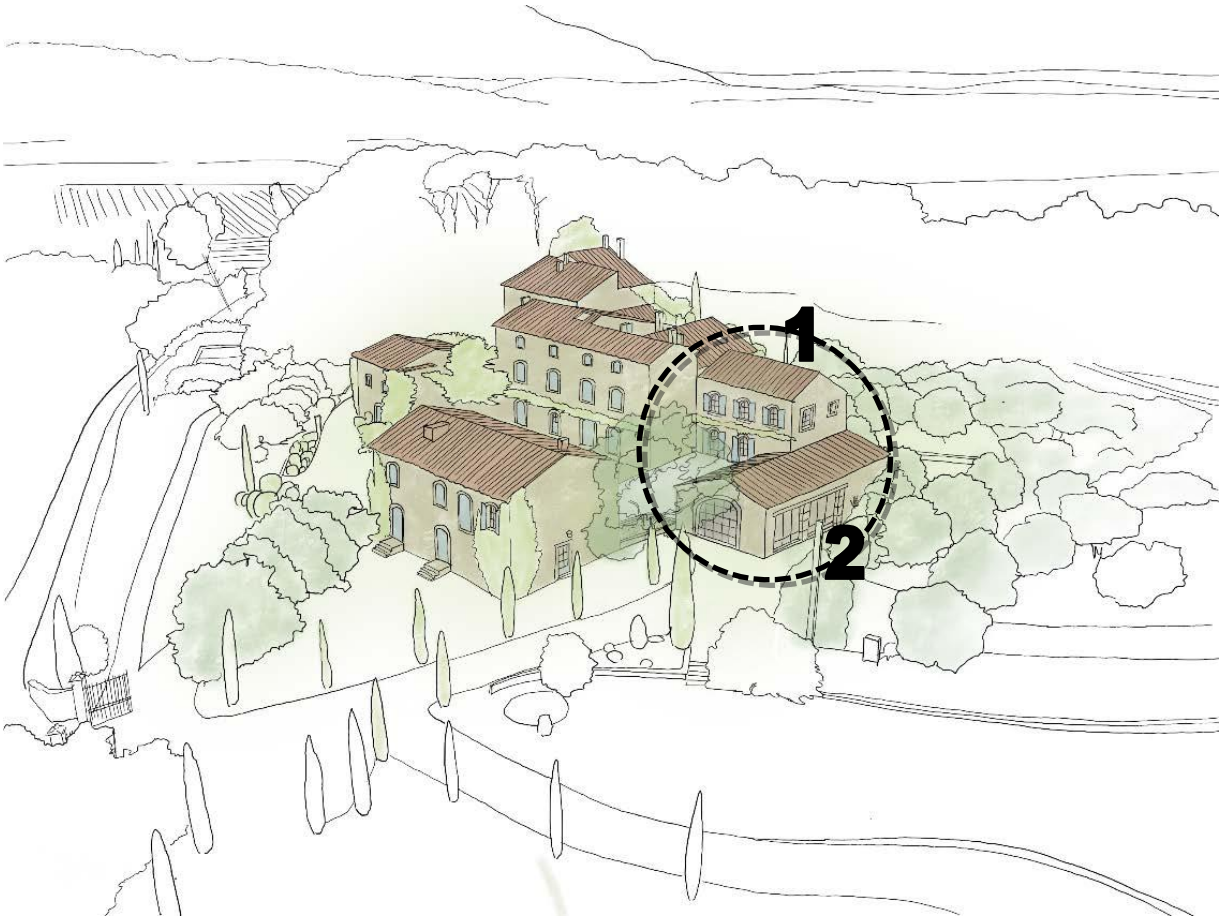
Le projet, porté par la SAS Fontenille, vise à faire évoluer la Bastide du Mourre en un **hôtel-restaurant-spa** à taille humaine, axé sur le bien-être, la naturalité, la reconnexion avec la nature, la découverte du terroir du Vaucluse, et la valorisation des produits qui en sont issus.

Cet hôtel a vocation à être classé au titre d'hôtel quatre étoiles.

La réalisation de ce projet nécessite **l'extension de la Bastide / Patio** sur sa partie est. Cette extension accueillera le spa, et intègrera également de nouvelles chambres. Au total, ce projet doit permettre la création de 4 chambres (**21 chambres au total**).

Les croquis suivants présentent la bastide actuelle et le projet d'extension de la bastide. Il s'agit d'une proposition de projet, partagée avec différents acteurs, et notamment présentée à l'architecte des bâtiments de France (ABF). L'autorisation d'urbanisme qui sera déposée sera en effet soumis à **l'avis conforme de l'ABF**, le projet étant soumis dans le périmètre de l'AVAP/SPR (ce qui sera défini et expliqué à la suite du présent document).

Croquis de la Bastide actuelle (avant-projet)
Source : Bussiarchi, 22/01/25



Croquis de la Bastide après projet
Source : Bussiarchi, 22/01/25

L'extension envisagée repose sur la projection d'un **petit volume**, développé sur **deux niveaux (1 sur le plan précédent)**, sur lequel vient s'accrocher un **volume long et plus bas** en **rez-de-chaussée**, semi-enterré en amont, et venant refermer la composition générale du bâti autour de la cour **(2 sur le plan précédent).**

Le volume à étage **(1)** serait dédié à la création de nouvelles chambres, tandis que le volume en simple rez-de-chaussée **(2)** accueillerait un spa pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, et le connecter à l'environnement naturel immédiat.

Le bâti créé serait **en continuité architecturale des existants**, avec des façades enduites à la chaux ou parfois laissées en pierres apparentes, et chapeautées par des toitures en tuiles traditionnelles. Ils présenteraient cependant de larges ouvertures vitrées, afin de profiter de la vue vers Oppède-le-vieux, et de correspondre aux standards actuels et aux normes d'éclairement imposées par la réglementation énergétique RE2020.

Le projet ne prévoit **pas de surélévation des bâtiments existants**.

L'évolution de la Bastide / Patio est détaillée dans le tableau suivant (ces données correspondent à la proposition ci-dessus – elles peuvent évoluer légèrement dans le projet final) :

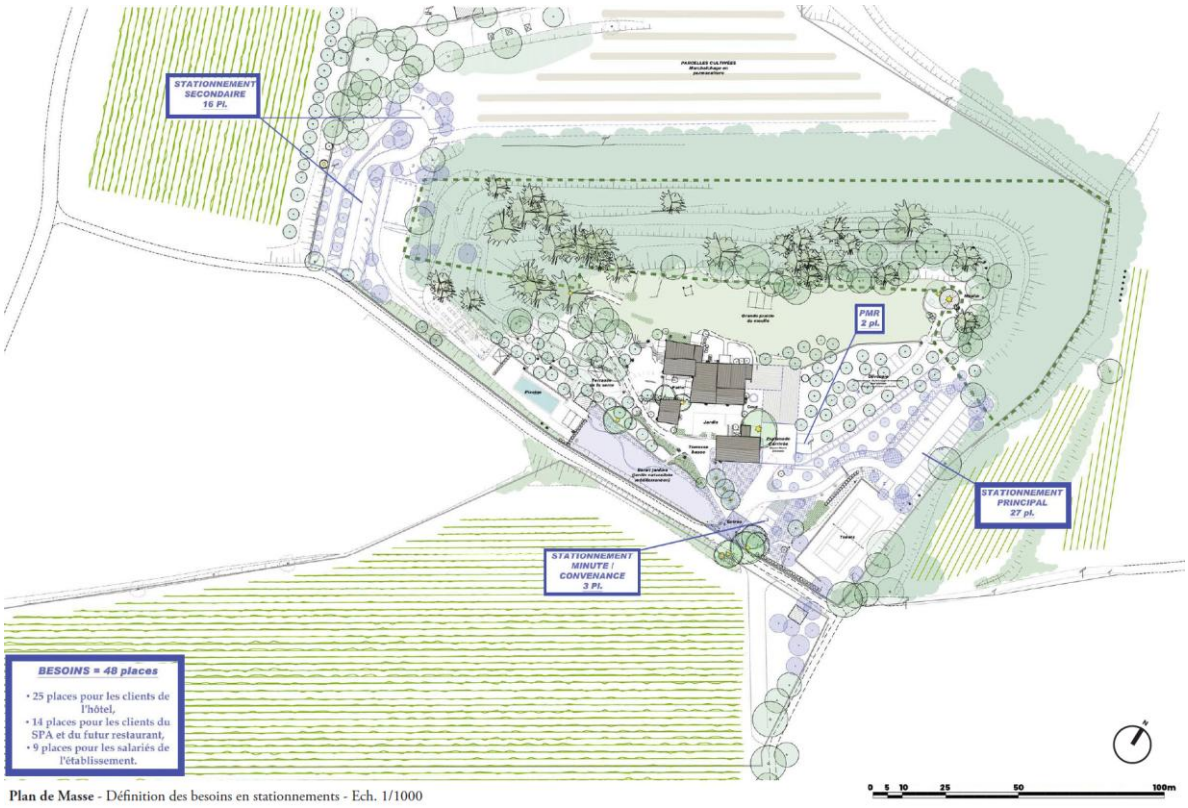
	AVANT	APRÈS	DIFFÉRENCE
Emprise au sol des constructions	380,81 m²	678,22 m²	**+297,41 m², dont 103,33 pour le (1) et 183 m² pour le (2) ***
Surface de plancher des constructions	746,41 m²	1078,41 m²	**+332 m², dont 169 m² pour le (1) et 163 m² pour le (2)**

**** les débords de toit sont par ailleurs inclus dans le calcul de l'emprise au sol totale.***

Au total, le projet propose une extension d'environ 297 m² d'emprise au sol et 332 m² de surface de plancher. Le PLU doit donc permettre cette extension.

De plus, comme indiqué, le projet doit permettre l'évolution de l'activité (actuellement une chambre d'hôtes, déclarée en « habitation » au sens du Code de l'urbanisme) vers un hôtel, comprenant également un restaurant qui serait à priori situé dans le bâtiment « sud ». **Le PLU doit donc permettre le changement de destination.**

Au vu de l'augmentation des capacités, le projet vise également à renforcer les capacités de stationnement. Pour rappel, le site compte actuellement 14 places de stationnement. Le projet doit permettre la création de 34 nouvelles places, pour un total de 48 places. Une étude paysagère pré-opérationnelle a été réalisée et a permis de définir des propositions d'aménagement pour accueillir les stationnements, au regard des enjeux (agricoles, paysagers…). Le plan suivant est la proposition retenue (notamment suite à des échanges avec l'ABF) à ce jour.



Plan de Masse - Définition des besoins en stationnements - Ech. 1/1000

Proposition de confortement des stationnements
Source : Jean-Damien Gineste, 2025

Plus spécifiquement, il est envisagé :

➔ Une extension du stationnement principal sur la partie est (actuellement 11 places, contre 27 projetées).
Ce choix s'explique par différentes raisons :

- La lisière boisée existante combinée à la topographie et l'organisation en terrasses orientées vers l'Est empêchent toute covisibilité des stationnements et équipements existants depuis les extérieurs proches et lointains, et limitent considérablement les perceptions depuis l'intérieur de la propriété ;
- Les accès existent déjà et il s'agit de s'appuyer sur l'existant pour limiter les travaux, et prolonger une logique de composition et de fonctionnement ;
- D'une manière générale, cette proposition non « éclatée » limite les travaux lourds de terrassements / VRD / artificialisation et imperméabilisation des sols et permet de mutualiser les logiques d'aménagement et de mise en valeur patrimoniale/paysagère.

➔ La création d'un espace de stationnement de 16 places sur la partie ouest du domaine. Comme présenté ultérieurement, cet espace était anciennement occupé par des terrasses cultivées de vignes (jusqu'à la fin des années 1970), mais est aujourd'hui enfriché et accueille des espaces « techniques à la propriété ». Bien que l'enjeu paysager ne soit pas neutre sur ce secteur du fait de sa situation plus exposée (visible depuis la route d'Oppède-le-Vieux), l'espace apparaît comme technique, peu qualifiant voire à l'abandon avec donc une perception dégradée. Ainsi, la création de stationnements sur ce secteur peut constituer une opportunité de requalifier l'existant et son appréhension depuis le réseau viaire, d'un point de vue paysager, mais aussi écologique. Il est dans ce cadre notamment envisagé un stationnement restanque sous oliveraie.

Insertion paysagère du stationnement projetée
Source : Jean-Damien Gineste, 2025

Cet aménagement devra également permettre de valoriser une logique d'accès préférentielle depuis l'Ouest (accès plus confortable que depuis l'est du chemin du Moure), tout en valorisant un accès piéton en sous-bois vers l'établissement qui permet une découverte du site tout à fait intéressante.
Il doit également permettre la mutualisation de la création d'un accès visiteur avec celui d'un accès agricole vers les parcelles en friche situées au nord où il est envisagé une reconquête agricole *(voir la partie 2 suivante sur les intérêts du projet, notamment sur le patrimoine agricole).*
A noter que cette proposition d'aménagement a bien été conçue en prenant en compte la présence des équipements d'assainissement.

➔ Le confortement des autres places (3 stationnements minute à l'entrée) et deux places PMR à proximité de l'extension projetée de la Bastide / Patio.

Le PLU doit donc pouvoir permettre la réalisation de ces stationnements.

2. Intérêts du projet

2.1. Intérêt économique

La commune d'Oppède, située dans le parc naturel régional du Luberon, attire les touristes amateurs d'espaces naturels et des visites historiques et culturelles.

La chambre d'hôtes de la Bastide du Mourre permet l'accueil de la clientèle touristique dans un environnement naturel et de qualité, avec vue sur la plaine agricole, le vieux village d'Oppède et la montagne du Luberon.

Le projet doit permettre de renforcer la vocation touristique du secteur, par une montée en gamme de l'établissement et une diversification touristique grâce à la création d'un spa notamment.

Le projet d'extension permettrait d'augmenter la capacité de la Bastide, ce qui génèrera la création d'emplois locaux en CDI supplémentaires. Il est estimé que l'activité génèrera 35 équivalent-temps-pleins. En haute saison, environ 50 personnes pourraient être employées au total sur site. Le domaine favorise par ailleurs les emplois locaux.

Il est attendu environ 4000 nuitées sur une ouverture de l'établissement entre février et novembre dans un premier temps.

Le projet doit également permettre d'avoir une capacité d'accueil suffisante afin de recevoir des séminaires toute l'année, participant ainsi à la volonté du département du Vaucluse de développer des activités économiques qui ne sont pas liées à la saisonnalité estivale aujourd'hui trop présente.

Par ailleurs, le projet doit contribuer à l'économie locale et de proximité, les objectifs étant que l'hôtel-restaurant-spa se fournisse à 75% à moins de 75 km, et que la production locale et le savoir-faire local soient mis en avant (achat de produits frais et de saisons, partenariats avec agriculteurs, producteurs ou artisans tels que les boulangers ou bouchers voisins).

Les différents services liés aux transport (taxis, navette privée…) permettent également de faire travailler des personnes localement.

Le confortement de cet établissement doit ainsi bénéficier à l'ensemble de la municipalité, de manière directe ou indirecte.

2.2. Intérêt patrimonial

2.2.1. Patrimoine architectural et paysager

Le projet présenté vise à poursuivre la valorisation d'un bâtiment du XVIIe siècle, qui a conservé de nombreux éléments d'origine, et qui est un exemple remarquable d'architecture traditionnelle provençale, typique de la région du Luberon. Le projet d'extension de la bastide provençale doit s'inscrire en cohérence avec la typologie et l'architecture des constructions déjà existantes sur site.

Par ailleurs, le projet doit permettre le confortement des stationnements sur la propriété. En s'appuyant sur l'existant tout en revalorisant certains éléments de patrimoine (exemple des murs en pierre) et en intervenant sur les lisières, le projet doit s'inscrire en cohérence avec l'existant voire doit permettre d'améliorer la perception du domaine (stationnement à l'ouest notamment).

La valorisation permet aussi de requalifier les abords, avec certaines zones enfrichées notamment, de conforter la qualité des boisements.

2.2.2. Patrimoine agricole

Ce projet d'extension de la Bastide, traduit dans le PLU d'Oppède, s'inscrit dans un projet plus global au niveau du site de la Bastide du Mourre.

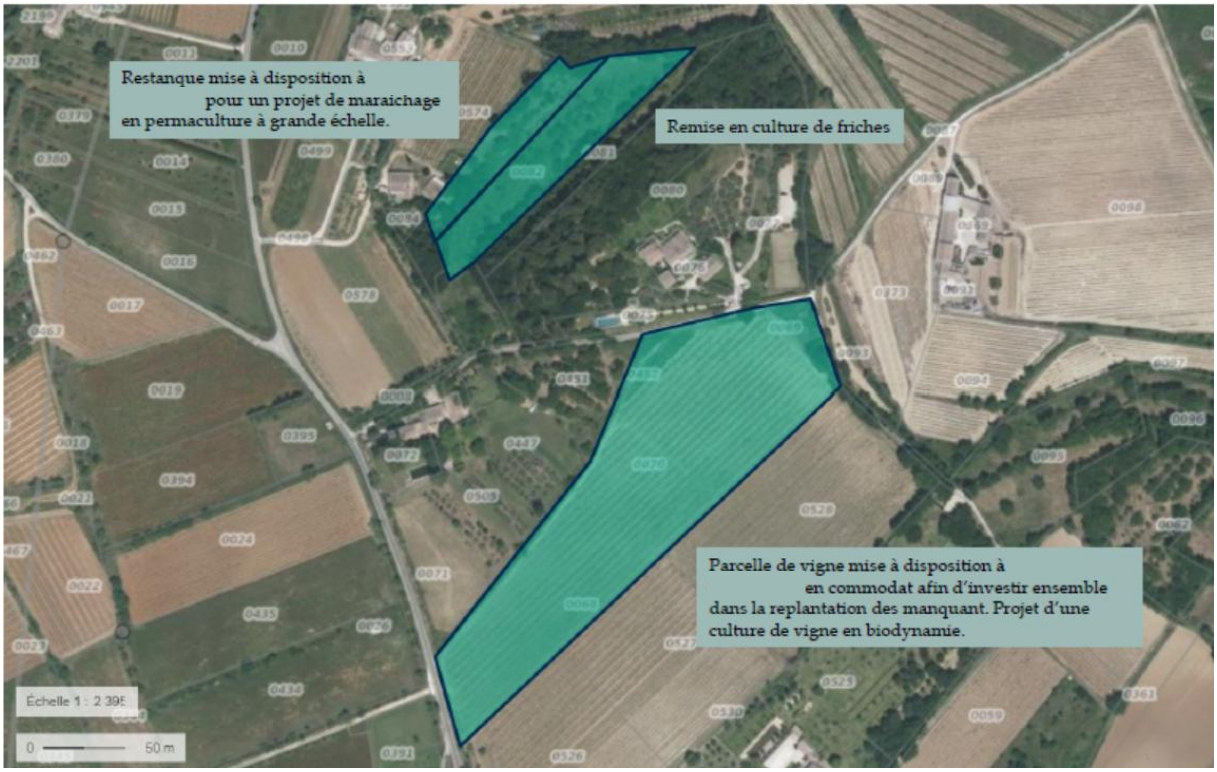
Il est en effet envisagé de rénover et remettre en activité des parcelles agricoles et bâtiments agricoles en mauvais état aux abords de la Bastide (propriété de la SAS Fontenille).

Plus précisément, les anciennes restanques sur la partie nord devraient être mises à disposition de la ferme voisine pour un projet de maraichage en permaculture à grande échelle pour approvisionner le restaurant.

Il est également envisagé de labourer une parcelle enfrichée, toujours sur la partie nord, afin d'y planter un champ d'amandiers et de fruitiers.

La mise à disposition d'hectares de vignes sur le devant de la Bastide à un agriculteur en commodat doit permettre d'investir dans la replantation des manquants, dans le cadre d'un projet de vigne en biodynamie.

Le domaine de Fontenille souhaiterait par ailleurs convier tous les agriculteurs et vignerons locaux chaque semaine pour présenter à la clientèle leurs productions et expliquer leur façon de travailler le terroir du Luberon.



Localisation des éléments de projet de reconquête et de confortement agricole sur la propriété de la Bastide du Mourre *(anonymisé)*

Source : SAS Fontenille, 2022

2.2.3. Patrimoine naturel

La Bastide est située sur une colline, en partie boisée (espace boisé à l'arrière des constructions depuis le Sud). Le projet vise à renforcer cet espace boisé par le nettoyage et la plantation d'espèces endémiques, afin de lui redonner de la consistance.

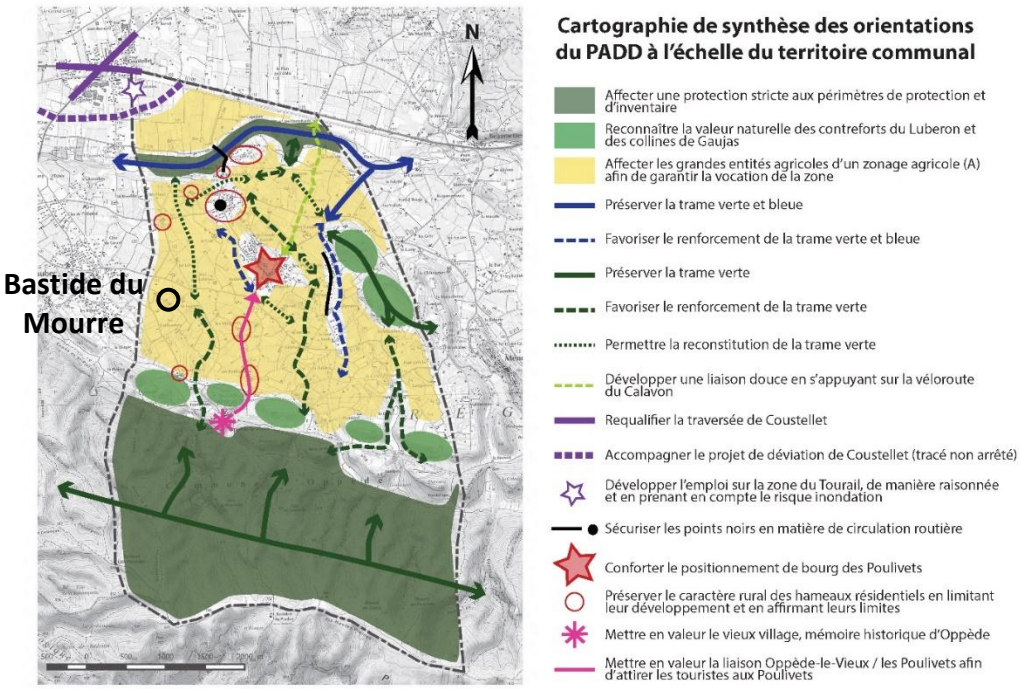
CHAPITRE 4 : JUSTIFICATION DU PROJET ET DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION ALLEGEE DU PLU

1. Absence d'atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Une des conditions pour pouvoir réaliser une révision allégée du PLU (et non une révision générale) est le fait de **ne pas porter atteinte aux orientations définies dans le PADD**.

Le PADD du PLU actuellement opposable propose une cartographie de synthèse.

La Bastide du Mourre se situe dans un secteur concerné par l'objectif d'*« affecter les grandes entités agricoles d'un zonage agricole (A) afin de garantir la vocation de la zone »* de la deuxième orientation générale du PADD *« Oppède, la recherche d'un équilibre économique, entre le dynamisme de Coustellet, la présence de services de proximité et l'attrait touristique du Luberon ».*



Carte de synthèse du PADD du PLU opposable

La révision allégée du PLU prévoit la mise en place d'un STECAL en zone agricole (A), avec donc techniquement un « zonage agricole » maintenu. Le PLU actuellement opposable propose d'ailleurs en l'état plusieurs zones en zone agricole sous forme de STECAL (Ac qui est un STECAL ayant vocation à accueillir un camping, et Ae qui est un STECAL à vocation économique), compatibles avec le PADD.

La possibilité de mettre en place un STECAL au sein des espaces agricoles est rappelée dans l'orientation *« 3.1. Protéger les terroirs agricoles »* du DOO du SCoT du Bassin de vie de Cavaillon, Coustellet, L'Isle-sur-la-Sorgue (approuvé en novembre 2018), auquel appartient Oppède.

En outre, l'extension prévue par le projet présenté n'impacte pas d'espaces agricoles utilisés. Plus globalement, le projet mené sur la Bastide doit permettre de réaffirmer la vocation agricole du secteur, notamment par la remise en activité de friches agricoles, par la mise en place d'un potager mené en permaculture… Ces éléments doivent permettre de *« garantir la vocation [agricole] de la zone »*, en compatibilité avec le PADD.

Par ailleurs, cette deuxième orientation du PADD comprend également l'objectif suivant : *« Développer un **tourisme générateur d'emplois**, **notamment en termes d'hébergement touristique et de restauration**. Des projets avancés de type camping, **restaurant, hôtel méritent d'être étudiées pour se développer dans, ou à partir, de bâtiments de caractères en milieu agricole.** »* Le projet présenté entre totalement dans le cadre de cet objectif. Il s'inscrit également dans l'objectif du DOO du SCoT de 2018 *« **Conforter la capacité d'hébergement**, tout en recherchant une offre plus complète, **tournée principalement vers** l'hôtellerie d'affaires et **l'offre haute** et moyenne **gamme** ».*

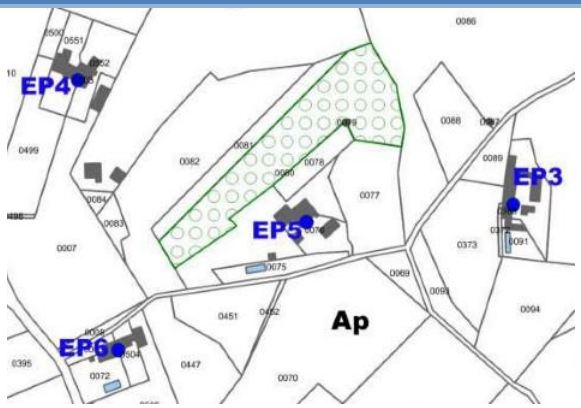
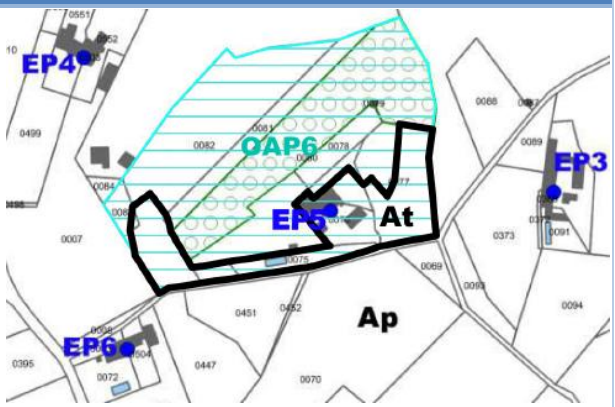
En conclusion, le projet présenté ne porte donc pas atteinte aux orientations définies dans le PADD, voire conforte leur traduction.

2. Modifications apportées au règlement graphique (zonage)

La modification apportée au zonage repose sur l'ajout d'une zone At (« t » pour « touristique ») en lieu et place de la zone Ap.

La zone définie présente une superficie totale de 8 894 m².

Le zonage avant et après modification apparaît dans le tableau suivant.

AVANT	APRÈS
	

La nouvelle zone At inclut :

Existant

- Les bâtiments principaux existants : Bastide / Patio, bâtiment ouest et bâtiment sud ;
- Les espaces aménagés et fonctionnels aux abords : chemins internes pour les véhicules et piétons, actuels stationnements, terrasses, piscine, terrain de tennis…

Projet

- Le secteur en continuité de la Bastide / Patio sur lequel l'extension de la construction est envisagée et règlementée par le PLU (*voir ci-après*) ;
- Les secteurs où le confortement du stationnement existant (sur la partie est du domaine) et où un nouvel espace de stationnement (sur la partie ouest du domaine) sont souhaités.

Par souci de limitation de l'imperméabilisation et afin de protéger les espaces naturels non nécessaires au projet, les autres espaces composant le domaine ont été maintenus en zone Ap (une OAP est néanmoins maintenue sur l'ensemble du tènement – *voir ci-après*).

Il a par contre été fait le choix d'un seul STECAL plutôt que de plusieurs poches autour de la bastide, puis des stationnements (qui ne pouvaient être autorisés en zone Ap), ce qui permet de conserver une approche d'ensemble et évite de pastiller la zone, ces éléments étant en sus **encadrés par une OAP dédiée**. Il n'y a en réalité aucun projet autour de la

piscine par exemple, ce tronçon du STECAL permettant simplement la jonction avec la poche de stationnement ouest.

Par ailleurs, le périmètre de l'OAP n°6 créée pour encadrer le STECAL et ses abords, est ajouté sur le zonage en temps que prescription (comme pour les autres OAP sectorielles).

Les pièces « 3.2.1 – Nord de la commune » et « 3.2.5. – Zoom sur le sud de la commune » font apparaître le secteur de la Bastide du Mourre (en partie sur pour la pièce 3.2.5.). Ces deux pièces ont donc été modifiées (uniquement avec l'ajout de la zone At donc - aucune prescription ou information… n'a été modifiée ou créée).

3. Modifications apportées au règlement écrit

Règlementaire, la zone At est intégrée au corps de règle de la zone A, puisqu'en constituant une sous-zone (sous forme de STECAL), ce qui reprend l'organisation du PLU de 2018 pour les STECAL en zone A (Ac, Ae, …).

Les modifications apportées au règlement écrit sont présentées dans le tableau suivant.

Les ajouts sont surlignés en vert ci-dessous.

AVANT	APRÈS
La zone A comprend : - […] - Un sous-secteur Ae correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique à la Royère ; - […]	La zone A comprend : - […] - Un sous-secteur Ae correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique à la Royère ; - Un sous-secteur At correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation de développement touristique sur la Bastide du Mourre ; - […]

Justification : Le STECAL créé (At), est ajouté en introduction de la zone A, comme pour les autres sous-secteurs déjà existants. Sa définition correspond au projet développé, à savoir un projet de développement touristique.

AVANT	APRÈS
[…] **Article A2 – Occupations du sol soumises à conditions** […] *Pas de sous-secteurs At.*	[…] **Article A2 – Occupations du sol soumises à conditions** […] Dans le sous-secteur At, seuls sont autorisés sous condition : - Le changement de destination des constructions existantes, uniquement vers les sous-destination : hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil

	d'une clientèle ; - L'extension des bâtiments existants uniquement pour les destinations : hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; et à la condition cumulative : o De respecter les prescriptions de l'AVAP (ferme remarquable n°5) ; o D'être limitée à 350 m² d'emprise au sol et de SdP ; o De faire l'objet d'une seule opération (pas d'opération fractionnée) ; - La réalisation de stationnements correspondant à ces mêmes destinations et sous-destinations de construction ; - Pour l'ensemble des bâtiments et constructions de la zone, la surface de plancher correspondant à la sous-destination hébergement hôtelier et touristique devra rester majoritaire. Ces possibilités sont conditionnées de manière cumulative au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6. […]

Justification : Ces règles permettent d'établir le cadre du projet en matière fonctionnelle, traduisant les éléments présentés précédemment dans le rapport de présentation, à savoir la capacité à transformer cet ensemble bâti aujourd'hui à destination d'habitation (chambre d'hôtes), en un hébergement hôtelier et touristique, avec ces fonctions « connexes » que sont le restaurant (« restauration ») et le SPA (« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »). Ces 2 fonctions connexes pouvant être ouvertes à une clientèle extérieure à l'hébergement, il est préférable de les déclarer dans leur sous-destination respective ce qui est juridiquement plus stable.

Ces sous-destinations de construction sont permises en changement de destination, mais aussi en extension de l'existant, et ce même si le projet présenté oriente plutôt vers une absence d'extension à vocation de restaurant, et une absence de changement de destination à vocation de SPA. Cela laisse une petite capacité d'adaptation du projet, sans remettre en cause les autres caractéristiques, notamment de qualité architecturale et paysagère.

Enfin, sont pris en compte les besoins de création de stationnements nécessaires à ces activités.

Le changement de destination se fera par nature uniquement à l'intérieur des volumes existants contenus dans le STECAL, ce qui limite par le fait les surfaces concernées.

Pour les extensions, des conditions supplémentaires ont été ajoutées, permettant d'apporter des garanties sur les surfaces maximales mobilisées à savoir un maximum de 350 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, le tout étant tenu par le principe même d'une

extension (lien fonctionnel, dimension inférieure au bâti existant …), par l'AVAP, par l'obligation de ne pas fractionner l'opération d'extension afin d'aboutir à un projet cohérent.

Pour ces éléments, mais aussi les stationnements, le respect des orientations d'aménagement et de programmation fixées par ailleurs (OAP n°6), est aussi un garde-fou important. Cela permet notamment de maitriser les secteurs d'implantation de l'extension du bâti, mais aussi des espaces dédiés au stationnement, en lien avec l'étude paysagère réalisée et plus généralement le travail mené en amont avec l'UDAP.

Enfin, il est précisé que la sous-destination hébergement hôtelier et touristique devra toujours rester majoritaire, afin d'assurer à la commune la création de lits chauds (il est peu probable de ne voir l'établissement ne se transformer qu'en restaurant et activités de services diverses, mais avec cette règle cela sera acté).

On notera qu'une partie du domaine du Mourre reste en zone Ap, pour laquelle les règles ne sont pas modifiées, ce qui permettra d'entretenir l'existant, mais aussi d'assurer une reconquête agricole potentielle (voir OAP n°6).

AVANT	APRÈS
[…] **Article A8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété** Les constructions* situées sur une même parcelle doivent : - Soit être accolées, - Soit être distantes d'au minimum 4m. Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions* sur une même parcelle. […]	[…] **Article A8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété** Les constructions* situées sur une même parcelle doivent : - Soit être accolées, - Soit être distantes d'au minimum 4m, sauf en sous-secteur At où cette distance est libre. Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions* sur une même parcelle. […]

Justification : Ces règles sont applicables dans 8 zones différentes du PLU, et ne présentent donc pas particulièrement d'adaptation à certaines spécificités.

Dans le cas du présent STECAL, en lien avec le projet présenté, l'extension va être réalisée au cœur d'un ensemble bâti relativement dense et rapproché, s'organisant autour d'un espace central ouvert. Si le but n'est pas de fermer cet espace à l'est avec la partie SPA (une version avait été proposée sous cette forme, mais non retenue après des réunions de travail avec les PPA), il est possible que cette partie SPA se rapproche du bâtiment sud et notamment d'un petit volume bâti en façade exposée nord (en l'état du travail, avec une distance de l'ordre de 3.70 m).

Il est donc fait le choix de ne pas appliquer les 4 m de recul obligatoire, afin de ne pas créer de problème pour quelques dizaines de centimètres, et ce alors que le projet sera de toute façon l'objet d'un avis conforme dans le cadre de l'AVAP qui va permettre de juger de la

qualité architecturale de l'ensemble, en plus d'une OAP qui qualifie bien graphiquement cette absence de jonction entre les 2 bâtiments.

AVANT	APRÈS
[…] **Article A10 – Hauteur* maximale des constructions*** La hauteur* maximale des constructions* à usage d'habitation est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*. La hauteur* des annexes* aux constructions* à usage d'habitation est fixée 4m. En zones Ac et Ae, la hauteur* maximale des constructions* est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*. […]	[…] **Article A10 – Hauteur* maximale des constructions*** La hauteur* maximale des constructions* à usage d'habitation est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*. La hauteur* des annexes* aux constructions* à usage d'habitation est fixée 4m. En zones Ac et Ae, la hauteur* maximale des constructions* est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*. En sous-secteur At, les extensions (hors surélévation) des constructions existantes ne pourront pas dépasser la hauteur du bâtiment auquel elles sont rattachées. Les surélévations de constructions existantes sont interdites. […]

Justification : Pour le STECAL, l'intérêt d'une règle en valeur absolue est très limité, l'enjeu du projet étant de gérer les volumétries par rapport à l'existant. Cette règle relative à l'existant permet donc pleinement de répondre à l'enjeu, celle-ci étant complétée par l'OAP qui permet notamment de venir qualifier les différences de niveau attendues (notamment le SPA en RDC). Ceci est par ailleurs cohérent avec les conditions de surfaces fixées précédemment. Enfin, il est bien précisé que les constructions existantes n'ont pas vocation à être surélevées (ce qui est de toute façon tenu par l'AVAP, voire les règles concernant le bâti patrimonial puisque la bastide est protégée).

AVANT	APRÈS
[…] **Article A12 – Stationnement** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements. […]	[…] **Article A12 – Stationnement** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements sauf en sous-secteur At pour les destinations et sous-destination de construction mentionnées, pour lesquels les seuils fixés ci-dessous font foi (la règle générale reste applicable dans les autres cas). En sous-secteur At uniquement :

	La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule motorisé est de 25m2, y compris les accès. Le nombre de places de stationnement minimum à réaliser pour les véhicules motorisés est de 45 places, à l'échelle du sous-secteur (places existantes et à créer). […]

Justification : En zone A et dans ses sous-secteurs, y compris les STECAL, la règle de stationnement fixée était toujours une règle générale et interprétative, renvoyant vers les besoins des constructions.

Dans le cadre de ce projet, le besoin de places de stationnement et sa localisation ont pu être définis finement, ce qui permet d'établir une règle claire, avec 45 places minimum à l'échelle du sous-secteur At (48 projetées, mais cela laisse une petite marge en cas de problème technique). C'est une règle simple, qui ne génèrera aucun risque de mauvaise interprétation ou détournement.

Cette création de stationnement est un enjeu fort pour le projet, qui ne pouvait être comblé en zone Ap, et qui explique largement le dimensionnement du STECAL.

AVANT	APRÈS
[…] **Article A15 – Performances énergétiques et environnementales** […] Imperméabilisation des sols : Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés. […]	[…] **Article A15 – Performances énergétiques et environnementales** […] Imperméabilisation des sols : Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés, sauf en sous-secteur At où ceci constituera une obligation. […]

Justification : La commune souhaite ici imposer des stationnements non imperméabilisés contre une simple recommandation dans le reste du document, ce qui est d'ailleurs cohérent avec le projet présenté, très sensible à ces sujets dans le cadre des enjeux de gestion des eaux pluviales, plus généralement en lien avec la qualité environnementale du projet.

-

Au-delà de ces modifications ciblées, le règlement du PLU de 2018 renvoie en zone Ap vers des encarts de l'AVAP. Comme l'AVAP s'applique aussi au sous-secteur At, la mention de ce sous-secteur a été systématiquement ajoutée, sauf sur les destinations soumises à condition, pour lesquelles les conditions de l'AVAP ne correspondent pas réellement à l'enjeu (une AVAP n'a pas à gérer des destinations de construction).

-

Concernant les autres règles, elles ont été reprises du PLU de 2018 car cohérentes avec le projet ou ne présentant pas d'enjeu particulier. On notera que l'emprise au sol est tenue par les conditions fixées avec les destinations de construction, que pour les implantations, la notion d'extension ainsi que l'OAP sont très limitatives …

-

En dehors des modifications apportées au regard de l'ajout de la zone At, deux modifications visent à corriger des erreurs matérielles :

AVANT	APRÈS
La zone A comprend : • Un **sous-secteur Ac** correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) ayant vocation à accueillir un camping ; • Un **sous-secteur Ae** correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité limitées) à vocation économique à la Royère (…).	La zone A comprend : • Un **sous-secteur Ac** correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ayant vocation à accueillir un camping ; • Un **sous-secteur Ae** correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique à la Royère (…).

Justification : Selon le Code de l'urbanisme (L151-13), un STECAL correspond bien à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

AVANT	APRÈS
4 – Défense incendie La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article 11 du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.	***4 – Défense incendie*** La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article 12 du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

Justification : L'article cité n'était tout simplement pas le bon, dans l'ensemble du document, y compris en zone A.

4. Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans le cadre de la présente procédure, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est ajoutée au PLU.

Sur la forme, l'OAP reprend globalement celle des autres OAP, comprenant :

- Un titre général, indiquant le numéro et le nom de l'OAP. En l'occurrence, il s'agit de la sixième OAP, et elle concerne la Bastide du Mourre, d'où la dénomination retenue ;
- Une partie écrite, qui présente la vocation du secteur et les principes d'aménagement (ou de protection) retenus ;
- Un plan de situation élargi afin d'appréhender la localisation du secteur de projet sur la commune (et vis-à-vis de la commune voisine de Maubec) ;

- Un plan avec photographie aérienne délimitant le périmètre de l'OAP ;
- La superficie de l'OAP ;
- Le schéma des principes de l'OAP, qui est la traduction spatiale de la partie écrite.

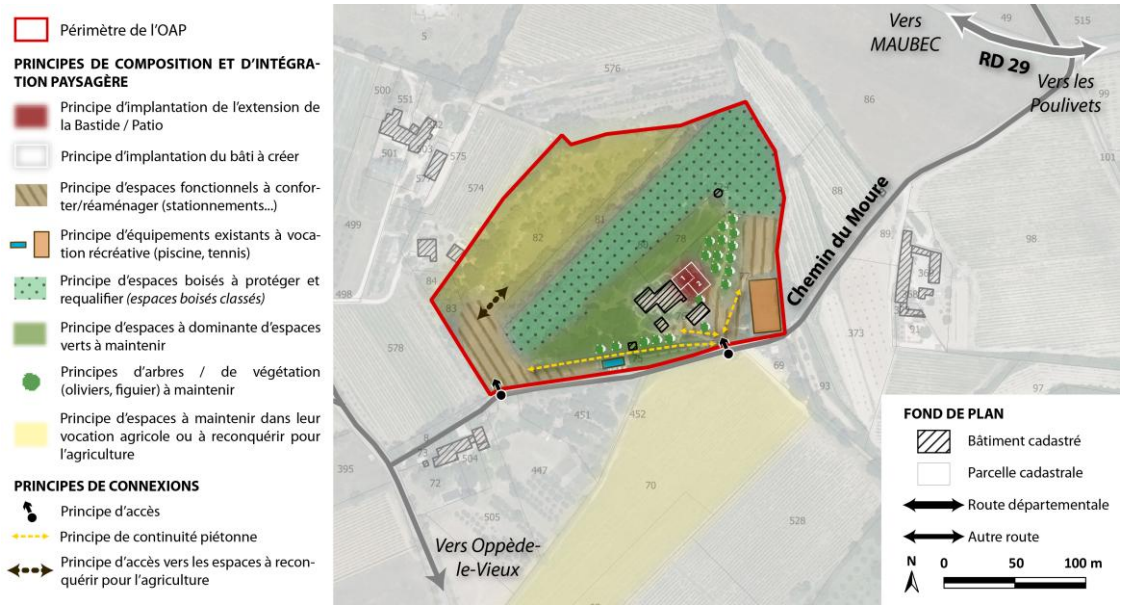


Schéma des « principes de l'OAP »

Concernant le secteur de l'OAP retenu qui représente 3,5 hectares, il correspond à l'ensemble du domaine du Mourre, et pas uniquement sur la nouvelle zone créée At dans le règlement.

En effet, la zone At a été réduite au maximum aux espaces aménagés et bâtis ou qui seront aménagés et bâtis, afin de cadrer l'implantation des futurs aménagements (le but était de ne pas pastiller le STECAL). L'OAP vise quant à elle à présenter des principes d'aménagement, tout en apportant une vision plus large que celle des futurs aménagements uniquement afin d'inscrire le projet dans un contexte plus global.

En ce qui concerne les principes d'« aménagement », l'OAP :

- Encadre l'implantation de l'extension de la Bastide / Patio au sein du sous-secteur At, mais aussi la volumétrie de la future construction (R+1 sur le « secteur » 1 et RDC sur le « secteur » 2), en cohérence avec le préprojet présenté dans ce rapport de présentation ;
- Flèche l'implantation des stationnements (à conforter / à créer), en cohérence avec l'étude paysagère présentée dans ce rapport de présentation, tout en proposant des principes visant à favoriser leur accessibilité et leur intégration paysagère.

Au-delà de ces aménagements prévus en zone At, l'OAP fixe des principes permettant la protection et la mise en valeur des espaces composant le domaine dans son ensemble (espaces naturels, agricoles et boisés), mais également du patrimoine (oliviers, figuier, murs de pierre sèche…).

L'OAP fixe également des principes de connexion, avec notamment un principe d'accès aux espaces sur la partie nord du périmètre, au sein desquels l'activité agricole doit être renforcée (*cf. présentation du projet*), ce qui devra être pris en compte par le projet.

L'OAP est complémentaire au règlement du PLU, notamment à ce STECAL volontairement traité d'un seul tenant. Elle permet aussi d'affirmer encore plus la dimension qualitative que les élus souhaitent pour ce projet. Enfin, elle apporte une dimension plus intuitive que la partie réglementaire, notamment pour bien comprendre l'organisation des futurs aménagements.

5. Compléments concernant la justification du STECAL au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme (Avis CDPENAF)

5.1. Contexte réglementaire

La définition des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) relève de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Pour rappel :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers *prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. *»*

Le **sous-secteur At** répond à cette définition.

Au regard de cette réglementation, il est proposé de justifier la création d'un STECAL sur les points suivants :

- Caractère exceptionnel, notamment au regard des éléments listés dans l'article L.151-13 ;
- Taille limitée ;
- Capacité d'accueil limitée ;
- Prescriptions réglementaires permettant de justifier ces éléments (hauteur, implantation, densité de construction) ;
- Maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité.

5.2. Justification du STECAL créé dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU

Le caractère exceptionnel :

Ce secteur présente un caractère exceptionnel, dans la mesure où il s'agit d'une activité particulière ayant trouvé sa place au sein de l'espace agricole, profitant d'un milieu et d'un emplacement favorable à son développement, et qui présente aujourd'hui des besoins d'évolution (augmentation de la capacité d'accueil, diversification des activités touristiques avec la création d'un spa et d'un restaurant, montée en gamme…).

Le projet présenté permettra de proposer une offre d'hébergement touristique unique sur le territoire, se distinguant des autres types de chambre d'hôtes « en pleine nature » sur Oppède.

Le secteur At revêt en ce sens un caractère exceptionnel.

Une taille limitée :

La zone At occupe une superficie totale de 8 894 m².

Elle a été limitée aux bâtis principaux existants, leurs abords fonctionnels en grande partie aménagés (chemins internes pour les véhicules et piétons, actuels stationnements, terrasses, piscine, terrain de tennis…) et à l'emprise des futurs constructions (extension de la Bastide / Patio) et aménagements (stationnements).

La taille est en ce sens limitée.

Une capacité d'accueil limitée :

La capacité d'accueil est clairement limitée par le règlement écrit notamment dans les conditions fixées à l'article A2 du règlement, qui permet de tenir l'emprise au sol et la surface de plancher à 350 m². Ceci est complété par l'OAP n°6 qui définie le périmètre d'implantation de cette extension.

Pour les stationnements, c'est l'OAP n°6 qui permet de définir les secteurs dédiés à cette création, ce qui limite de fait les capacités d'accueil, le tout étant par ailleurs limité par le STECAL qui ne s'est pas étendu au-delà des espaces nécessaires, notamment autour de ces 2 poches de stationnement.

Pour les changements de destination, la capacité d'accueil est naturellement tenue par les volumes existants, qui ne peuvent pas par ailleurs être surélevés.

Tout ceci sera en sus tenu par l'avis conforme dans le cadre de l'AVAP, mais aussi les capacités de la STEP (assainissement non collectif).

L'ensemble des fonctions est cohérent avec le développement touristique recherché. Le règlement garanti l'obligation d'une dominante de surfaces d'hébergement hôtelier et touristique.

La capacité d'accueil est donc limitée.

Prescriptions réglementaires :

Les prescriptions réglementaires sont multiples et s'appuient sur le règlement du PLU de 2018 qui s'appliquait déjà sur d'autres STECAL. La gestion des hauteurs est néanmoins

différente en garantissant surtout une proportionnalité avec l'existant, une absence de surélévation du bâti existant, puis une OAP venant préciser les volumes attendus.

Pour les implantations, la notion même d'extension permet de cadrer largement les possibilités. Cette notion est accompagnée par la limite de surface fixée, mais aussi et surtout par l'OAP qui vient définir le point d'accroche et la logique d'implantation générale à retenir.

Les zones d'implantation des stationnements sont aussi maitrisées par ces OAP, et les limites du STECAL.

Ce travail permet de conserver des constructions regroupées et compactes, alors que les stationnements restent dans un périmètre proche du bâti, dont des surfaces déjà utilisées pour cela.

En matière de qualité architecturale, aucun surplus de règle n'a été jugé nécessaire au regard de la protection déjà en place sur la Bastide pour la protection du patrimoine communal mais aussi et surtout de l'AVAP qui va quoiqu'il arrive générer un avis conforme. Un travail important de co-construction avec l'UDAP notamment a été réalisé en amont de cette procédure.

L'ensemble de ces règles permet de garantir :

- Par le choix des destinations, la capacité d'accueil limitée de la zone ;
- Par les règles d'implantation, l'aspect extérieur des constructions et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, une bonne intégration avec les bâtiments existants et respectant la qualité du site, en cohérence avec l'AVAP notamment ;
- Par les règles concernant le stationnement, les accès, et les réseaux, des conditions claires relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

Ces éléments sont complétés par une OAP sectorielle dédiée.

Maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

Comme indiqué précédemment, la zone At est en partie déjà bâtie ou aménagée (bâtiments, piscine, terrain de tennis, parking existant…).

La zone At doit permettre, pour rappel, l'extension d'une construction ainsi que le confortement des stationnements de la Bastide du Mourre. Ces aménagements ne sont pas prévus sur des espaces forestiers. D'ailleurs, la zone At n'inclut pas la protection « espaces boisés classés » intégrée au PLU. Ces projets prennent place sur des espaces naturels, parfois anciennement agricoles ayant été enfrichés et en partie dégradés, cela concernant notamment le secteur ouest qui accueille les espaces « techniques » de la propriété (dispositifs d'assainissement, espace de stockage/entretien, accès technique vers la piscine). Ainsi, si les aménagements prévus au sein de la zone At concernent en partie des espaces naturels, ceux-ci sont à la fois réduits en superficie, et présentant également un intérêt réduit (notamment à l'échelle de l'ensemble des espaces naturels voire agricoles de la commune).

Par ailleurs, la zone At doit permettre le changement de destination de constructions, qui n'est pas susceptible d'impacter des espaces naturels, agricoles et forestiers.

On précisera également que l'OAP pose des principes de préservation et de confortement des espaces (notamment forestiers et agricoles) présents au sein du domaine, mais qui concernent un périmètre élargi par rapport à la zone At seule.

Le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier n'est absolument pas remis en cause par ce STECAL, à l'échelle du secteur ou de la commune.

Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité : *voir les conclusions ci-dessus sur les prescriptions réglementaires.*

CHAPITRE 5 : BILAN DE L'EVOLUTION DES SURFACES DU PLU APRES MODIFICATION

Le tableau ci-après expose l'évolution des zones par surface au PLU avant (PLU actuellement opposable) et après la révision allégée (PLU révisé par la révision allégée n°1).

Seules les sous-zones agricoles sont détaillées, puisque les zones urbaines (U), à urbaniser (AU) et naturelles (N) ne sont pas modifiées à travers la présente procédure.

Type de zone		Zonage avant modification		Zonage après modification	
		Superficie (ha)	Pourcentage du territoire (%)	Superficie (ha)	Pourcentage du territoire (%)
Urbaine (U)		58,60	2,39%	58,60	2,39%
A urbaniser (AU)		8,34	0,34%	8,34	0,34%
Agricole (A)	A	546,73	22,31%	546,73	22,31%
	Ap	464,90	18,97%	464,01	18,94%
	Ac	0,30	0,01%	0,30	0,01%
	Ae	0,83	0,03%	0,83	0,03%
	Av	5,67	0,23%	5,67	0,23%
	At			0,89	0,04%
	Sous-total A	1018,43	41,56%	1018,43	41,56%
Naturelle (N)		1 365,15	55,71%	1 365,15	55,71%
TOTAL		**2450,52**	**100,00%**	**2 450,52**	**100,00%**

Ainsi, la révision allégée n'impacte pas l'équilibre des zones principales qui demeurent inchangées (U, AU, A et N). Seul 0,9 ha (8 894 m² pour être précis) bascule de la zone Ap à la zone At nouvellement créée.

CHAPITRE 6 : INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU SUR LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

Pour rappel, la procédure a fait l'objet d'un **examen au cas par cas** réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37 pour avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) sur la nécessité de soumettre le dossier à évaluation environnementale ou non.

La mission régionale d'autorité environnementale a rendu son avis conforme délibéré le 27/01/2026 (avis N° 010338/KK AC PLU) sur la révision allégée n°1 du PLU. **Cet avis conclut que le projet de révision allégée n°1 du PLU ne nécessite pas d'évaluation environnementale.**

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal de la commune a ensuite délibéré afin de **décider de poursuivre la procédure sans évaluation environnementale**, conformément à l'avis de l'autorité environnementale.

Seules les incidences de la mise en œuvre de la révision allégée du PLU sur les composantes de l'environnement sont ainsi évaluées :

Accessibilité, déplacements et stationnement

La création de 4 nouvelles chambres, d'un restaurant et d'un spa va générer une légère augmentation des flux (clientèle + personnel), mais restant très négligeable par rapport aux flux existants (on rappellera que la bastide comprend déjà 21 chambres) vers le site et plus généralement sur la commune (qui compte presque 1 300 habitants en 2022, divers équipements et activités, et un attrait touristique important notamment avec Oppède-le-Vieux).

On précisera également que si le site n'est pas accessible directement en transports en commun, le domaine de Fontenille met en place des solutions pour favoriser l'usage de transports en commun / groupés pour une clientèle pouvant venir de loin (pour rappel, il met en place des systèmes de navette depuis les principales gares environnantes). Par ailleurs, le domaine favorise le covoiturage du personnel et les rotations sont organisées pour permettre à plusieurs collaborateurs de voyager ensemble dans un seul véhicule. Des vélos seront également proposés aux employés qui vivent aux alentours. Ces solutions permettent ainsi de limiter les flux de véhicules.

En ce qui concerne le stationnement, le projet prévoit leur renforcement. Si la capacité actuelle est de 14 places, 48 places sont prévues au total. Cette augmentation de la capacité

est bien prise en compte dans le règlement et l'OAP modifiés. Cela doit permettre de répondre aux besoins de la clientèle et du personnel, et donc d'éviter du stationnement « sauvage » le long du chemin du Moure par exemple. Par ailleurs, le stationnement créé sur la partie ouest peut permettre de valoriser une logique d'accès préférentielle depuis l'ouest, qui est plus confortable (notamment pour les secours) que l'accès est.

Au regard de ces éléments, il est considéré que incidences de la révision allégée du PLU sur l'accessibilité / déplacements sont donc très faibles (voire positives concernant le stationnement étant donné que le projet doit permettre de renforcer les capacités de stationnement).

Écologie

Les principaux enjeux du site de la bastide du Mourre concernent l'espace boisé au nord des constructions existantes. Celui-ci est protégé au PLU et cette protection est bien maintenue dans la révision allégée du PLU. De plus, il est important de préciser que le domaine prévoit le renforcement de cet espace boisé et donc l'amélioration qualitative de l'habitat qu'il représente (cela étant notamment précisé dans l'OAP ajoutée), avec une incidence positive sur l'écologie. Le projet prévoit également l'exploitation d'anciennes terres agricoles situées sur la partie nord du site, ce qui participera à la réouverture des milieux et peut être favorable au développement de la biodiversité.

En ce qui concerne l'extension de la Bastide / Patio et l'agrandissement de l'espace de stationnement sur la partie est, ils génèrent la destruction de quelques arbres (principalement des oliviers), qui ne présentent pas un enjeu écologique particulier, et qui pourraient être replantés et confortés à l'échelle du domaine (c'est en tout cas ce que prévoit le projet à ce stade).

La création d'un nouvel espace de stationnement impactera un espace naturel, qui est en partie dégradé (il accueille notamment les équipements « techniques » de la construction) et qui ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers, notamment à l'échelle du site et plus encore à l'échelle de la commune dont la moitié sud est concernée par diverses protections écologiques, ce qui n'est pas le cas du site.

Les incidences de la révision allégée du PLU sur l'écologie sont donc très faibles voire positives.

Paysage, architecture et patrimoine

Le projet est situé en dehors des périmètres de protection des monuments historiques et du site inscrit.

Par ailleurs, le projet n'impacte aucun élément patrimonial, autre que la bastide elle-même, identifié par le PLU actuellement opposable au niveau du site de la Bastide ou à proximité (patrimoine archéologique, « moulin à eau »…).

Comme indiqué dans le chapitre 2, les enjeux résident notamment dans le respect des prescriptions de l'AVAP/SPR, puisque le site de projet est situé dans un secteur réglementé par ce document. Ainsi, le projet d'extension de la Bastide / Patio devra respecter son règlement, qui classe le secteur en zone AA (espace agricole (…) à fort caractère paysager) et la Bastide en tant que « ferme remarquable ». L'extension, dont le projet est présenté dans le chapitre 3, respecte les principes de l'AVAP/SPR (extension de la construction, pas de surélévation de la construction existante, unité d'aspect et de matériaux utilisés pour cette

extension par rapport aux constructions existantes…). Celle-ci a d'ailleurs été revue à la baisse après discussion avec l'ABF afin de limiter les impacts du projet sur le patrimoine et les paysages, dans le respect de l'AVAP/SPR (retrait du projet de création de lumipods par exemple), ce qui constitue une mesure d'évitement. Le projet sera dans tous les cas soumis à un avis conforme de l'ABF qui s'assurera de sa compatibilité avec l'AVAP/SPR.

Par ailleurs, le projet prévoit la création ou le renforcement des stationnements au sein du domaine. Le projet a également été établi en concertation avec l'ABF de manière à assurer leur intégration, voire mette en valeur le point de vue sur le site depuis l'Ouest (chemin vers Oppède-le-Vieux) par la recomposition d'un paysage de grande qualité intégré au paysage (plantation d'oliviers, maintien de restanque en pierre…).

En complément, le règlement écrit de la zone At ajouté par la procédure permet d'encadrer l'extension de la construction (volumétrie, hauteur, aspect…). L'OAP ajoutée sur le site de la bastide du Mourre propose une implantation des futurs aménagements au sein de la zone At. Ces éléments visent à assurer une intégration des aménagements.

Le projet aura pour conséquence la destruction de plusieurs oliviers, mais qui ne présentent pas de réel intérêt paysager, ceux-ci étant notamment peu visibles (les plus visibles étant ceux au sud du site, le long du Chemin du Moure).

Les incidences de la révision allégée du PLU sur le patrimoine et le paysage sont donc faibles.

Espaces agricoles / agriculture

Le projet (notamment l'extension de la bastide / Patio et l'agrandissement ou la création de stationnements), de par sa nature et sa localisation, n'impacte aucun espace agricole utilisé par un agriculteur.

Il impacte quelques oliviers comme indiqué précédemment, mais ceux-ci ne constituent pas un espace agricole en tant que tel.

La création d'un espace de stationnement sur la partie ouest du domaine prend place sur d'anciennes restanques, mais cet espace est aujourd'hui enfriché et ne constitue pas un espace prioritaire pour la reconquête agricole, du fait de la présence d'éléments techniques au domaine. Les enjeux de reconquête agricole sont en revanche plus importants sur la partie nord du domaine, où le domaine a une réelle ambition de développement de l'activité agricole par une remobilisation de friches agricoles, ce qui aura une incidence positive sur ces espaces. L'OAP intègre ce principe de reconquête agricole, ainsi qu'un principe d'accès vers ces espaces agricoles qui est à maintenir.

Les incidences de la révision allégée du PLU sur les espaces agricoles sont donc nulles voire positives.

Espaces forestiers

Le projet n'impacte aucun espace forestier. La protection des espaces boisés (EBC) est maintenue dans la révision allégée du PLU. De plus, il est important de préciser que le domaine prévoit le renforcement de cet espace boisé et donc l'amélioration qualitative de l'habitat qu'il représente (cela étant notamment précisé dans l'OAP ajoutée), avec donc une incidence positive sur les espaces forestiers.

Les incidences de la révision allégée du PLU sur les espaces forestiers sont donc nulles voire positives.

Risques naturels et technologiques

La révision allégée du PLU permet la réalisation d'un projet sur un secteur très peu impacté par des risques naturels, et non impacté par des risques technologiques.

Le site est uniquement concerné par un risque sismique (aléa modéré) et un risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen), risques qui concernent l'ensemble du territoire communal, et n'impliquent pas d'inconstructibilité, mais des mesures constructives à intégrer lors de la maitrise d'œuvre.

Les incidences du projet sur les risques naturels et technologiques sont donc très faibles voire nulles.

Réseaux, pollution et nuisances

En ce qui concerne les nuisances, la révision allégée du PLU permet l'extension de la chambre d'hôtes de la Bastide du Mourre, permettant la création de 4 nouvelles chambres, la création d'un restaurant (dans un bâtiment existant) et d'un spa. Ceux-ci pourraient générer une augmentation du niveau sonore, mais qui restera extrêmement limitée voire nulle au vu de l'activité touristique déjà en place (Bastide du Mourre accueillant déjà 17 chambres, ainsi qu'une piscine, un terrain de tennis… déjà générateur de bruit).

En ce qui concerne les réseaux, le site dispose d'équipements nécessaires à son alimentation en eau potable, à son assainissement (individuel), et à sa défense incendie.

Plus précisément concernant l'assainissement des eaux usées, suivant le dimensionnement, avec une augmentation du nombre de chambres et de personnes, le nombre d'équivalent-habitant est évalué à 68,5 EH, ce qui est inférieur à la capacité de la STEP.

Les besoins en eau potable seront augmentés, mais l'augmentation reste extrêmement négligeable au vu des besoins totaux sur le territoire. Par ailleurs, les remplissages du SPA ainsi que de la piscine pourront bénéficier de l'eau issue du forage et du canal de Provence, permettant de limiter la consommation d'eau potable disponible sur le territoire. Des extensions des réseaux pourront être nécessaires, ce qui est autorisé par le PLU.

En ce qui concerne les déchets, l'augmentation du volume de déchets liée au projet (création de 4 chambres, d'un spa et d'un restaurant) reste très négligeable à l'échelle de la commune, et d'autant plus à l'échelle de l'intercommunalité (la gestion des déchets étant gérée à cette échelle). **Les incidences du PLU sur cette question sont donc très faibles au regard des volumes potentiellement produits.**

-

Au global, les incidences de la révision allégée du PLU sont faibles à nulles. Le projet présenté peut également avoir des incidences positives sur plusieurs volets (agriculture, espaces forestiers…).

Commune d'**OPPEDE** – Département du Vaucluse

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

3.1 – Règlement

Prescription du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2014
Arrêt du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2017
Approbation du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2018
Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2020
Approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2022
Approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2023
Arrêt de la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 5 mars 2026

Cachet et signature de la Mairie :

atelier Urba

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SOMMAIRE **pages**

Préambule 5

1. Titre 1 : Dispositions générales 6

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 7

Article 2 : Division du territoire en zones 7

Article 3 : Champ d'application réglementaire 9

Article 4 : Adaptations mineures et cas des constructions existantes* non conformes aux dispositions du présent règlement 9

Article 5 : Reconstruction des bâtiments* sinistrés 9

Article 6 : Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 9

Article 7 : Constructions* et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport d'électricité 10

Article 8 : Prescriptions relatives au domaine public routier départemental 10

Article 9 : Routes à grande circulation 10

Article 10 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre 10

Article 11: Canalisation de transport de matières dangereuses 11

Article 12 : Règles techniques générales pour la défense incendie 11

Article 13 : Prise en compte des risques 14

Article 14 : Aspect extérieur des constructions* et installations, concernant l'article 11 du règlement des zones 27

Article 15 : Les démolitions* 27

Article 16 : Les clôtures* 27

Article 17 : Les mobil-homes et caravanes 27

Article 18 : Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisation 28

Article 19 : Protection du patrimoine archéologique 28

Article 20 : Espaces boisés classés* (EBC) au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme 33

Article 21 : Espaces protégés pour leur rôle dans la préservation de la trame verte et bleue communale au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme 33

Article 22 : AVAP 34

Article 23 : Rappels et définitions 35

Article 24 : Les piscines 43

2. Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) 44

Dispositions applicables à la ZONE UA 45

Dispositions applicables à la ZONE UB 67

Dispositions applicables à la ZONE UC 79

Dispositions applicables à la ZONE UD 97

Dispositions applicables à la ZONE UE 108

Dispositions applicables à la ZONE UH 118

Dispositions applicables à la ZONE UX 135

3. Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)143

Dispositions applicables à la ZONE 1AUb 144

Dispositions applicables à la ZONE 1AUc 156

Dispositions applicables à la ZONE 1AUx 168

Dispositions applicables à la ZONE 2AU 175

4. Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A) 178

Dispositions applicables à la ZONE A 179

5. Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles (N) .. 198

Dispositions applicables à la ZONE N 199

6. Annexe 1 : Liste des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme 231

7. Annexe 2 : Liste des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19232

8. Annexe 3 : Liste des bâtiments* en zone agricole ou naturelle pour lesquels un changement de destination* est autorisé au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme 234

9. Annexe 4 : Liste des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme 236

Préambule

Ce Règlement ne conditionne pas à lui seul la constructibilité d'un terrain. D'autres documents réglementaires s'imposent sur la commune en sus du présent règlement, comme les servitudes d'utilité publique, l'AVAP, le porter à connaissance concernant le risque inondation du Calavon et de ses affluents, le PPRi etc. Ces documents sont, pour certains, annexés à titre informatif au PLU (Pièces 4 : Annexes Tomes 1 et 2).

1. Titre 1 : Dispositions générales

Les dispositions générales du PLU s'imposent en toute zone du PLU, et se superposent au règlement des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Le décret n°2015-1783 du 28/12/15 prévoit à l'article 12 : « VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux Plans Locaux d'Urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. (…) ». Oppède ayant prescrit l'élaboration de son PLU le 20 juin 2014 ; l'ancienne numérotation des articles R123-1 à R123-14 est donc conservée dans le présent règlement.

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire d'Oppède.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune d'Oppède couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

ZONES URBAINES (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement :

Zone UA : La zone UA correspond à une zone urbaine de densité élevée, et concerne le noyau historique des Poulivets et des hameaux. La zone UA comprend deux sous-secteurs UAa et UAav.

Zone UB : La zone UB correspond à une zone urbaine de densité moyenne en continuité du noyau historique des Poulivets, ainsi qu'à la Royère et à Carnavet. La zone UB comprend un sous-secteur UBh.

Zone UC : La zone UC correspond aux extensions urbaines de densité moyenne sur les extrémités est et ouest des Poulivets, à la Garrigue, au Souleyan et au Petit Coustellet. La zone UC comprend un sous-secteur UCa.

Zone UD : La zone UD correspond à une zone urbaine où la faible densité permet de garantir un écrin paysager dans les quartiers du Cire, Graneau, Four Neuf et Jardins de Madame. La zone UD comprend un sous-secteur UDa

Zone UE : La zone UE correspond à une zone urbaine ayant une vocation principale d'accueil de constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au Sud des Poulivets.

Zone UH : La zone UH correspond à une zone urbaine ayant une vocation principale d'accueil d'hébergements hôteliers aux Petitons.

Zone UX : La zone UX correspond à une zone urbaine à vocation d'activités située à Coustellet.

ZONES A URBANISER (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement :

Zone 1AUb : correspond à une zone d'urbanisation future située en entrée de bourg Ouest des Poulivets. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la mise en place d'une opération d'ensemble* et au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.

Zone 1AUc : correspond à une zone d'urbanisation future située en entrée de bourg Est des Poulivets. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la mise en place d'une ou plusieurs opérations d'ensemble* et au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

Zone 1AUx : correspond à une zone d'urbanisation future située en extension de Coustellet. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5.

Zone 2AU : La zone 2AU correspond à des secteurs à urbaniser à long terme aux Poulivets. Elle comprend trois sous-secteurs :

- 2AUe à vocation principale d'accueil de constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de la voie matérialisée par l'ER n°5 ;
- 2AUr à vocation principalement résidentielle ; l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de la voie matérialisée par l'ER n°5 ;
- 2AUh à vocation principalement résidentielle ; l'urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation Aménagement et de Programmation n°3.

ZONES AGRICOLES (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement :

Zone A : La zone A correspond à la zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend ~~quatre~~ cinq sous-secteurs Ac, Ae, Ap, At ~~et~~ Av.

ZONES NATURELLES (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement :

Zone N : La zone N correspond à la zone naturelle, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs : Nc, Ne, Nj, Np, Np1, Nt, Nav1 et Nav2.

Article 3 : Champ d'application réglementaire

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation du Sol à l'exception des articles R111-2, R111-3, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique figurant en annexe du présent PLU.

Article 4 : Adaptations mineures et cas des constructions existantes* non conformes aux dispositions du présent règlement

En application de l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

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

Article 5 : Reconstruction des bâtiments* sinistrés

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment* régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Article 6 : Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Nonobstant toute disposition contraire liée au présent règlement ou aux risques naturels, les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises dans toutes les zones, ainsi que les affouillements* et exhaussements* qui leur sont liés. Ces installations et constructions* bénéficient lorsque cela est nécessaire de règles assouplies notamment en ce qui concerne leur implantation par rapport aux voies, aux limites et aux autres constructions* (dans la mesure où elles bénéficient d'une intégration satisfaisante dans l'environnement) et en ce qui concerne les clôtures* (dans un souci de mise en sécurité des lieux et installations).

En zone agricole et naturelle, les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées uniquement selon les conditions et réserves portées à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Article 7 : Constructions* et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport d'électricité

Les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements* et les exhaussements* qui y sont liés, sont autorisées dans toutes les zones, sous condition de ne pas générer des risques en matière de sécurité publique et routière. Ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 des différentes zones du présent règlement.

Article 8 : Prescriptions relatives au domaine public routier départemental

Les aménagements d'accès* sur le réseau routier départemental sont soumis à autorisation du département. Les demandes sont instruites en référence au règlement de la voirie départementale, après avis éventuel de la commission travaux et sécurité, en tenant compte des accès* existants ou possibles par d'autres voies, des questions de sécurité routière et sur la base d'un accès* par unité foncière* (mutualisé en cas de division).

Article 9 : Routes à grande circulation

Conformément à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions* ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD900 et de sa future déviation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions* et 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.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination*, à la réfection, à l'extension* ou à la surélévation de constructions existantes*.

Article 10 : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

La RD900 et le projet de déviation de la RD900 sont classés voies bruyantes de catégorie 3 par l'arrêté préfectoral du 22 février 2016 (largeur de la zone affectée par le bruit : 100 m à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche).

Les bâtiments* à construire dans les secteurs affectés par le bruit définis ci-dessus doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'article R111-23-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et aux arrêtés pris en application du décret 95-20 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments* d'habitation, l'isolement acoustique minimum doit être conforme aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.

Pour les bâtiments* de santé, d'enseignement et pour les hôtels, l'isolement acoustique est déterminé par les trois arrêtés du 25 avril 2003.

Article 11: Canalisation de transport de matières dangereuses

La commune d'Oppède est traversée par **une canalisation de transport de matières dangereuses, exploitée par GRT Gaz**. Une servitude I3 est associée à cette canalisation : voir le tracé de la canalisation et des zones de danger sur le règlement graphique. A ce titre, il existe des restrictions au développement de l'urbanisation à proximité de cette canalisation.

Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (25m de part et d'autre de la canalisation) : 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 pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (15m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension* d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ere à la 3eme catégorie.

Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (10m de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension* d'immeubles de grande hauteur et d'établissements du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Article 12 : Règles techniques générales pour la défense incendie

Arrêté préfectoral n°17-135 du 10 janvier 2017 portant règlement départemental de la DECI (RDDECI) définissant les dispositions en matière de défense incendie. Extrait du RDDECI, annexe 2 : Tableau récapitulatif des besoins en eau (Ci-après).

Annexe 2

TABLEAU RECAPITULATIF DES BESOINS EN EAU

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
- Constructions d'une surface totale de plancher ≤ 50 m² (hors construction en forêt) et : ▶ Absence d'habitation et/ou d'animaux ▶ Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance éloignement de 8 m minimum) et/ou à un espace naturel combustible (avec application de l'obligation légale de débroussaillement) ▶ Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI	Volume minimal de 30m³ utilisable : 1 PI de 30 m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³ Absence de DECI possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire	1 PI situé à moins de 400m ou 1 PENA situé à moins de 200m	Risque COURANT Très Faible
- 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher ≤ 250 m² - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher ≤ 250 m² et PBDN <8m - ERT d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN ≤ 8m - Hangar agricole largement ventilé < 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 FDF ou technologique	Volume minimal de 30m³ utilisable : 1 PI de 30m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³ uniquement pour constructions isolées (écarts) et quelle que soit l'activité	1 PI situé à moins de 150m (cette distance peut être portée à 200m maximum si le PI ≥ 60 m³/h pendant 1 heure) ou 1 PENA situé à moins de 100m	Risque COURANT Faible
- Lotissement de pavillons et zone d'habitat regroupé (hameau...) - 1ère famille isolée (écart) d'une surface totale de plancher > 250 m² - 2ème famille individuelle et 2ème famille collective (PBDN ≤ 8m) - Résidence de tourisme (PBDN ≤ 8m) - 5ème catégorie avec locaux à sommeil - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher - comprise entre 250m² et 1000m² et/ou PBDN >8m - Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 500m² - Type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 1000m² - Type EF - ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250m² et 1000m² et PBDN ≤ 8m - ERT d'une surface totale de plancher < 250m² et PBDN > 8m - Hangar agricole largement ventilé ≥ 1000m² - 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 - Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 10 et 50 véhicules	Volume minimal de 120 m³ utilisable : 1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ (à titre exceptionnel et après avis du SDIS)	1 PI situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche) ou 1 PENA situé à moins de 100m	Risque COURANT Ordinaire
- Camping d'une capacité > 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 30m³	1 PI situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné	
- 2ème famille collective (PBDN > 8m) - 3ème famille A ou B - 4ème famille - Résidence de tourisme (PBDN > 8m) - 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher > 1000m² - Type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe - Type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 500m² et 4000m² ☛ + 90 m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m² - Type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000m² et 4000m² ☛ + 60 m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m² - ERT d'une surface totale de plancher comprise entre 250m² et 1000m² et PBDN > 8m - ERT d'une surface totale de plancher non recoupée* comprise entre 1000m² et 4000m² ☛ activité tertiaire : +60m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m² ☛ autres ERT : +90m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m² - Parc de stationnement couvert d'une capacité comprise entre 51 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*	Volume minimal de 240m³ utilisable même si EAE : 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures + 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ (+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) **Réseau sous pression couvrant au moins 1/2 des besoins en eau.**	1 PI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) 1 PI situé à moins de 300m (150m si PENA) Distance entre PEI : 300m max 500m pour l'ensemble du dispositif	Risque COURANT Important

Habitations | Etablissements recevant du public (ERP) | Etablissements recevant des travailleurs (ERT) | Autres bâtiments ou activités

Type de structure	Besoins en eau	Distance PEI/bâtiments et distance entre les PEI	Catégorie du risque
- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique	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 compris entre 50 et 200 emplacements ou 2 PI de 60m³/h ou 2 PENA de 120m³ si > 200 emplacements	1 PI situé à moins de 50m de l'entrée principale 1 PI ou 1 PENA à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné	Risque COURANT Important
Constructions en forêt : - Construction ou réhabilitation (avec changement d'affectation et/ou avec création de nouveaux logements) si autorisé par PLU ou PPRiF > aléa très fort et fort	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures	1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m)	
> aléa moyen	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	1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m) ou 1 PENA situé à moins de 100m	
- Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement d'affectation et sans création de nouveaux logements)	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		
- Zone à construire (ex ZAUP au sens du PIG)	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures Ce type de zone peut nécessiter des aménagements complémentaires (OLD, desserte, interface, PEI, ...) édictés par d'autres réglementations (notamment PLU)	1 PI situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m)	
- IGH - Bâtiment d'une surface totale de plancher > 4000 m² Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes : ☑ surface maximum des cellules 4000 m² (7000m² si EAE) sauf dispositions spécifiques ERP ☑ 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 ☑ 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	Volume minimal de 360m³ utilisable suivant application de l'instruction technique « D9-84 » PI DN 150 à privilégier (+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau. (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)	PI ou PENA situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) Distance entre PEI : 300m max 500m pour l'ensemble du dispositif	Risque PARTICULIER

- ZAC, ZI, ZAE, etc. :

	zone de moins de 3 ha :	zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :
débit simultané	120m³/h (2 PI de 100mm en simultané)	180m³/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)
	100m au maximum		
	200m au maximum		
PI DN100 et 150	2 PI de 100mm au minimum dans la zone	2 PI de 150mm au minimum dans la zone	1 PI de 150mm tous les 500m
	Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum Réseau sous pression couvrant au moins les 2/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)		

Article 13 : Prise en compte des risques

Les aléas inondation et incendie sont reportés à titre indicatif sur le règlement graphique : pièces 3.2.1 à 3.2.5 du PLU.

1 – RISQUE INONDATION

a. Terminologie

- **Aléa :** probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. Dans le cas présent, l'aléa inondation est défini pour la crue de référence centennale du Calavon-Coulon et de ses affluents. Il est qualifié de résiduel, faible, moyen ou fort, qu'il soit issu de l'approche hydrogéomorphologique ou de la modélisation hydraulique.

- **Bâtiments strictement nécessaires à l'activité agricole :** le caractère nécessaire devra être démontré par le pétitionnaire. Ces derniers comprennent éventuellement le logement de l'agriculteur, dès lors que la présence permanente et rapprochée de l'exploitant est avérée en application de la jurisprudence constante du Conseil d'État. En tout état de cause, dans le cadre de ce PAC, ils ne peuvent comprendre les gîtes, chambres d'hôtes, hébergement des employés, etc.

- **Changement de destination:** transformation d'une surface pour en changer la destination.

1- pour les POS ou PLU qui ont conservé l'ancienne version du code de l'urbanisme :
L'ancien article R.123-9 distingue neuf classes de destination d'une construction : 1. habitation, 2. hébergement hôtelier, 3. bureau, 4. commerce, 5. artisanat, 6. industrie, 7. exploitation agricole ou forestière, 8. fonction d'entrepôt, 9. constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2- pour les POS ou PLU qui ont intégrés la nouvelle version du code de l'urbanisme ou pour les communes situées en RNU :
L'article R.151-27 distingue cinq classes de destination d'une construction, chacune divisée en sous-destinations (article R.151-28) :
* l'habitation : logement, hébergement ;

* le commerce et les activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
* l'exploitation agricole ou forestière : exploitation agricole, exploitation forestière ;
* les équipements d'intérêt collectif et services publics : 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;
* les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition ;

Issues de l'une ou l'autre des versions du code de l'urbanisme, ces destinations ou sous destinations ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité aux inondations (b, c, d). A été intercalé un type de vulnérabilité spécifique (a) pour les établissements sensibles et les établissements nécessaires à la gestion de crise définis dans le présent glossaire :

a/ établissements sensibles et établissements nécessaires à la gestion de crise ;
b/ locaux de logement, qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maisons de retraite, etc. visés au a/.
Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil.
Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux de logement.
Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.
c/ locaux d'activités : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.
d/ locaux de stockage : entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc.) sont rattachées aux destinations et sous-destinations de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements sensibles, donc rattachés à la vulnérabilité a/, gymnase et piscine publiques appartiennent aux locaux d'activité, donc de vulnérabilité c/).

Dans les règles de ce PAC, il est parfois indiqué que des projets sont admis sous réserve de ***ne pas augmenter la vulnérabilité***. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît sensiblement le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement.
Par rapport aux 4 types de vulnérabilité cités précédemment, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est proposée : **a > b > c > d**.
Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'une logement en commerce réduit la vulnérabilité.
À noter :
* au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce ;
* bien que ne changeant pas de type de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

- **Cote de référence :** la hauteur d'eau est la valeur haute de chaque classe d'aléa pour la crue centennale de référence. Par mesure de précaution, la cote de référence (ou cote

plancher) sera calée 20cm au-dessus de la *hauteur d'eau*. Ces 20cm correspondent à l'épaisseur moyenne d'une dalle de plancher. *La cote de référence* est fixée au-dessus du *terrain naturel* (TN) au droit de l'emprise de la construction.

Ci-dessous le tableau des valeurs à respecter en fonction de l'aléa au droit du projet.

Aléa	***Hauteur d'eau***	***Cote de référence = Cote plancher***
aléa fort	sans limite haute	TN + 2,50m = hauteur d'un étage.
aléa moyen	+ 1,0m	TN + 1,20m
aléa faible	+ 0,50m	TN + 0,70m
aléa résiduel	non défini, mais inférieure à 0,50m	TN + 0,70m

La cote du terrain naturel (TN) correspond à l'altitude du point le plus haut sous l'emprise du projet avant tous travaux, sans remaniement ni terrassement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.

Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise bâtie du projet autorisé, éventuellement augmentée des rampes et talus nécessaires à l'accessibilité du bâtiment.

- **Enjeux :** personnes, biens, activités, moyens, patrimoines susceptibles d'être affectés par une crue. Les enjeux surfaciques sont déclinés en 3 zones distinctes :
  * Centre urbain dense : il correspond au centre historique de la commune et se caractérise par son histoire, par une occupation du sol de fait importante, par une continuité bâtie et par la mixité des usages des bâtiments : logements, commerces et services (se référer au projet de cartes d'enjeux transmis en réunion d'association en 2016, et aux évolutions éventuelles validées).
  * Zone urbanisée : le caractère urbanisé ou non d'un espace s'apprécie en fonction de paramètres physiques tels que le nombre de constructions existantes, la contiguïté avec des parcelles bâties, le niveau de desserte par les équipements. Les zones urbanisées peuvent être à vocation d'habitat ou d'activité (se référer au projet de cartes d'enjeux transmis en réunion d'association en 2016, et aux évolutions éventuelles validées).
  * Zone peu ou pas urbanisée : il s'agit des zones autres que le centre urbain dense et les zones urbanisées.

- **Établissements nécessaires à la gestion de crise :** casernes de pompiers, gendarmeries, services techniques communaux, etc.

- **Établissements sensibles :** établissements et structures accueillant des personnes vulnérables, difficilement évacuables en cas d'inondation, tels que les hôpitaux, les EHPAD, les crèches, les structures d'accueil pour personnes handicapées, les établissements scolaires, etc.

- **Plancher :** c'est le plancher aménagé le plus bas d'une construction quel que soit son usage, y compris les garages et locaux de stockage.

- **Projet nouveau :** tout projet de nouvelle construction ou de transformation de constructions existantes (changements de destination, extensions, surélévations).

- **Zone refuge :** niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon ou terrasse en cas de création, ou fenêtre pour espace pré-existant). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6m² minimum augmentés de 1m² par occupant potentiel :

  * Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à 3 sans autre précision ;
  * Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement ;
  * Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

b. Principes d'urbanisme applicables aux différentes zones d'aléa

Dans l'ensemble de la zone inondable (aléas fort, moyen et faible), hors aléa résiduel :

- La création ou l'extension des sous sols – dont les parkings en tout ou partie enterrés -, des campings, des aires d'accueil des gens du voyage, des bâtiments liés à la gestion de crise, des établissements sensibles, sont interdites ;

- Les remblaiements sont interdits, sauf ceux nécessaires aux projets nouveaux autorisés dans la stricte limite de leur emprise bâtie et de leurs rampes d'accès ;

- Une bande de sécurité minimale de **50 m** est rendue inconstructible à l'arrière des ouvrages recensés faisant obstacle à l'écoulement (digues notamment) sur le territoire. En effet, lorsqu'une digue rompt, un effet de chasse se produit à l'arrière de celle-ci, c'est-à-dire qu'un volume d'eau important s'écoule avec une vitesse élevée en un laps de temps très court. Ce phénomène, dangereux pour les personnes et les biens, peut se produire à n'importe quel endroit de la digue ;

- Seules les clôtures en simple grillage transparent à l'écoulement des eaux sont autorisées, avec la possibilité d'un mur bahut muni d'orifices de décharge ;

- Les dépôts permanents de matériaux sont interdits ;

- La reconstruction d'un bien sinistré est interdite lorsque le sinistre est la conséquence d'une inondation ;

- La création et l'extension des serres agricoles en verre ou en plastique sont interdites, sauf les serres de types tunnels et bi-tunnels en aléa faible au niveau du TN.

Par exception, sont en particulier autorisés en dessous de la cote de référence,

- Les aires de loisirs. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, jeux, etc.) doivent être ancrés au sol pour ne pas être emportés par la crue ;
- Les abris complètement ouverts, c'est à dire ne comportant pas de murs pleins ;
- Les garages de moins de 25m² d'emprise au sol, dans la limite d'un garage par logement ;
- Les piscines enterrées à condition d'être affleurantes et de prévoir un dispositif de balisage permanent au dessus de la cote de référence afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours et leurs locaux techniques de moins de 6m² d'emprise au sol.

Dans les secteurs d'aléa fort :

Dans ces secteurs, la cote de référence est de 2,50m ou 1 étage.

Les projets nouveaux autorisés dans ce chapitre doivent respecter l'implantation du premier plancher au-dessus de la cote de référence.

Le moindre impact hydraulique et la transparence maximale aux écoulements de crues doivent être recherchés dans la solution technique de mise à la cote. Ainsi les implantations des bâtiments sur structures types pilotis ou vides sanitaires ouvertes seront à privilégier. En tout état de cause, et dans le respect de la réglementation Loi Eau en vigueur, les remblais nécessaires aux projets nouveaux autorisés seront strictement limités à l'emprise du bâti et des rampes d'accès. Le cas échéant, des mesures compensatoires volumiques pourront être prescrites au titre de la loi sur l'eau (pour les remblais > 400 m² avec impact hydraulique).

Sont interdits :

- Tous les projets nouveaux.

Seules peuvent être autorisées au-dessus de la cote de référence, les exceptions suivantes:

- Les projets nouveaux de transformation des constructions existantes ci-après. Ils ne peuvent entraîner la création de nouveau logement ou hébergement :
  - La surélévation des biens existants ;
  - L'extension des biens existants, celle-ci est limitée à 25 m² d'emprise au sol supplémentaire pour une habitation, et 20 % d'emprise au sol supplémentaire pour les autres biens. Elle doit s'accompagner d'une réduction globale de la vulnérabilité des biens ;
  - Le changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité.

- Les projets nouveaux ci-après, dans les centres urbains denses, afin d'y permettre une continuité de vie et d'activité :
  - Les constructions nouvelles ;
  - La surélévation des biens existants ;
  - L'extension des biens existants.
  - Le changement de destination des biens existants. Dans les centres urbains denses uniquement, ce changement de destination peut s'effectuer sous la cote de référence à condition de ne pas créer de nouveau logement ou hébergement, sans augmentation de la vulnérabilité, et à condition d'assurer un accès à une zone refuge. Il sera utilement accompagné d'une réhausse des équipements sensibles ou coûteux en cas d'inondation, au dessus de la cote de référence.

Dans les secteurs d'aléa moyen :

Dans ces secteurs, la cote de référence est de 1,20 m au dessus du TN.

Les projets nouveaux autorisés dans ce chapitre doivent respecter l'implantation du premier plancher au dessus de la cote de référence.

Le moindre impact hydraulique et la transparence maximale aux écoulements de crues doivent être recherchés dans la solution technique de mise à la cote. Ainsi les implantations des bâtiments sur structures types pilotis ou vides sanitaires ouvertes seront à privilégier. En tout état de cause, et dans le respect de la réglementation Loi Eau en vigueur, les remblais nécessaires aux projets nouveaux autorisés seront strictement limités à l'emprise du bâti et des rampes d'accès. Le cas échéant, des mesures compensatoires volumiques pourront être prescrites au titre de la loi sur l'eau (pour les remblais > 400 m² avec impact hydraulique).

Sont interdits :

- Tous les projets nouveaux sont interdits.

Seules peuvent être autorisées au dessus de la cote de référence, les exceptions suivantes:

- Les projets nouveaux de transformation des constructions existantes ci-après. Ils ne peuvent entraîner la création de nouveau logement ou hébergement :
  - La surélévation des biens existants ; ;
  - L'extension des biens existants, celle-ci est limitée à 25m² d'emprise au sol supplémentaire pour une habitation, et 20 % d'emprise au sol supplémentaire pour les autres biens. Elle doit s'accompagner d'une réduction globale de la vulnérabilité des biens ;
  - Le changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité.

- Les projets nouveaux ci-après, dans les centres urbains denses, afin d'y permettre une continuité de vie et d'activité :
  - Les constructions nouvelles ;
  - La surélévation des biens existants ;
  - L'extension des biens existants.
  - Le changement de destination des biens existants. Dans les centres urbains denses uniquement, ce changement de destination peut s'effectuer sous la cote de référence à condition de ne pas créer de nouveau logement ou hébergement, sans augmentation de la vulnérabilité, et à condition d'assurer un accès à une zone refuge. Il sera utilement accompagné d'une réhausse des équipements sensibles ou coûteux en cas d'inondation, au dessus de la cote de référence.

- Les projets nouveaux ci-après, strictement nécessaires à l'activité agricole sous réserve de démontrer qu'il n'y a pas de localisation possible en dehors de la zone inondable :
  - Les constructions nouvelles, sauf les logements et les bâtiments d'élevage.

Dans les secteurs d'aléa faible :

Dans ces secteurs, la cote de référence est de 0,70 m au dessus du TN.

Les projets nouveaux autorisés dans ce chapitre doivent respecter l'implantation du premier plancher au dessus de la cote de référence.

Le moindre impact hydraulique et la transparence maximale aux écoulements de crues doivent être recherchés dans la solution technique de mise à la cote. Ainsi les implantations des bâtiments sur structures types pilotis ou vides sanitaires ouvertes seront à privilégier. En tout état de cause, et dans le respect de la réglementation Loi Eau en vigueur, les remblais nécessaires aux projets nouveaux autorisés seront strictement limités à l'emprise du bâti et des rampes d'accès. Le cas échéant, des mesures compensatoires volumiques pourront être prescrites au titre de la loi sur l'eau (pour les remblais > 400 m² avec impact hydraulique).

Le principe qui prévaut est de ne pas augmenter la population dans un souci de prévention du risque d'inondation et de préservation des champs naturels d'expansion des crues.

=> Dans les zones peu ou pas urbanisées :

Sont interdits :

- Tous les projets nouveaux.

Peuvent être autorisées au dessus de la cote de référence, les exceptions suivantes :

- Les projets nouveaux de transformation des constructions existantes ci-après :
  - La surélévation des biens existants ;
  - L'extension des biens existants ;
  - Le changement de destination des biens existants.

- Les constructions nouvelles, strictement nécessaires à l'activité agricole sous réserve de démontrer qu'il n'y a pas de localisation possible en dehors de la zone inondable.

=> Dans les zones urbanisées et centres urbains denses :

Peuvent être autorisées au dessus de la cote de référence, tous les projets nouveaux.

Par exception, le changement de destination des biens existants peut être autorisé sous la cote de référence, à condition de ne pas créer de nouveau logement ou hébergement, et d'assurer un accès à une zone refuge. Il sera utilement accompagné d'une réhausse des équipements sensibles ou couteux en cas d'inondation, au dessus de la cote de référence.

Dans les secteurs d'aléa résiduel :

Dans ces secteurs, la cote de référence est de 0,70m au dessus du TN.

Les projets nouveaux autorisés dans ce chapitre doivent respecter l'implantation du premier plancher au dessus de la cote de référence.

Le moindre impact hydraulique doit être recherché dans la solution technique de mise à la cote. Ainsi les implantations des bâtiments sur structures types pilotis ou vides sanitaires seront à privilégier.

Seules sont interdites :

- La création et l'extension des sous sols – dont les parkings en tout ou partie enterrés -, des campings, des aires d'accueil des gens du voyage, des bâtiments liés à la gestion de crise.

Peuvent être autorisées au dessus de la cote de référence, tous les autres projets nouveaux.

Par exception, le changement de destination des biens existants peut être autorisé sous la cote de référence, à condition de ne pas créer de nouveau logement ou hébergement, et d'assurer un accès à une zone refuge. Il sera utilement accompagné d'une réhausse des équipements sensibles ou coûteux en cas d'inondation, au dessus de la cote de référence.

Par exception, sont également autorisés en dessous de la cote de référence :

- Les aires de loisirs. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, jeux, etc.) doivent être ancrés au sol pour ne pas être emportés par la crue ;
- Les abris complètement ouverts, c'est à dire ne comportant pas de murs pleins ;
- Les garages de moins de 25m² d'emprise au sol, dans la limite d'un garage par logement ;
- Les piscines enterrées à condition d'être affleurantes et de prévoir un dispositif de balisage permanent au dessus de la cote de référence afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les serres agricoles de tout type.

2 –RISQUE FEU DE FORET

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

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

Elles varient selon que l'aléa soit très fort, fort, ou moyen.

TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES, QUE L'ALÉA SOIT TRÈS FORT, FORT OU MOYEN

Après qu'aient été rendus les arbitrages nécessaires entre les occupations concurrentes du sol, on ne pourra prendre le risque d'admettre des constructions*, le cas échéant, sur des terrains soumis à l'aléa incendie que dans la mesure où ces terrains bénéficient des équipements publics, dans certains cas privés, de desserte en voirie et de défense contre l'incendie.

- Les bâtiments* éventuellement autorisés, en application des dispositions figurant aux titres 2, 3 et 4 doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection.

- Plusieurs mesures font appel à une date dite de référence qui est celle de l'approbation du document d'urbanisme (PLU).

- Les lotissements*, lorsqu'ils sont admis, doivent bénéficier de deux accès* opposés aux voies publiques ouvertes à la circulation.

- Afin de faciliter l'information du public, le P.L.U. doit comporter (pièces écrites et documents graphiques) l'identification des zones à risque.

Les obligations de débroussaillement précisées dans l'arrêté préfectoral joint en annexe du PLU devront être appliquées dans un périmètre de 200 m autour des principaux boisements de la commune. Dans un souci de cohérence, il conviendra d'appliquer les mêmes dispositions à l'ensemble des boisements de la commune.

TITRE 2 - ZONES D'ALÉA TRÈS FORT

Dans les zones d'aléa très fort, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol suivantes :

- tous les bâtiments*,
- lotissements*,
- habitats légers de loisirs,
- caravanes et terrains de camping-caravaning,
- installations, travaux divers,
- installations classées*.

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

- la densification des zones déjà urbanisées dont les équipements publics définis en annexe (conditions relatives aux équipements publics) sont existants et suffisants,

- dans les zones agricoles et naturelles dont les équipements publics sont existants et suffisants, les constructions* et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière (à l'exception des habitations nécessaires à l'exploitation et des installations classées* liées à une exploitation et soumises à un risque d'incendie ou d'explosion, qui demeurent interdites), les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, etc),

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment* existant détruit par un sinistre,

- la réfection ou l'extension* de bâtiments* constituant au moins 70m² de surface de plancher*, sous réserve d'être autorisé par le règlement du PLU (cohérence avec le code de l'urbanisme) et de respecter les conditions suivantes :

  - pas de création de logements ;

  - pas d'augmentation de la vulnérabilité ;

  - pas de changement de destination*.

La surface de plancher* initiale peut être portée, par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs, aux seuils définis dans les tableaux ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
70 m² à 120 m²	Jusqu'à 140 m² de surface de plancher
121 m² à 200 m²	+ 20 m² de surface de plancher
A partir de 201 m²	+ 10% de surface de plancher

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

Attention : au sein des zones A et N concernées par l'aléa très fort, concernant les habitations existantes à usage non agricole, les seuils diffèrent et sont les suivants :

Surface de plancher* initiale comprise entre 70 et 120m2 : extension* autorisée jusqu'à 140m2 de surface de plancher*

Surface de plancher* initiale comprise entre 121 et 200m2 : extension* autorisée +20m2 sans excéder 200m2 de surface de plancher*

Surface de plancher* initiale supérieur à 200m2 : pas d'extension* possible

TITRE 3 - ZONES D'ALÉA FORT

Dans les zones d'aléa fort, les mesures de protection sont identiques à celles figurant sous le titre 2.

Dans les communes où l'extension normale et inévitable des milieux bâtis ne peut se faire ailleurs qu'en zone d'aléa fort, la localisation d'un habitat nouveau devra apparaître comme un arbitrage entre les occupations concurrentes du sol et le risque ne sera alors considéré comme acceptable que dans des zones à urbaniser protégeables répondant aux spécifications de l'annexe.

TITRE 4 - ZONES D'ALÉA MOYEN

Les seules mesures de protection minimum pour les zones d'aléa moyen sont celles figurant sous le titre 1.

3 – RISQUE SISMIQUE

La commune d'Oppède est située en zone de sismicité 3, aléa modéré.

Des informations pour les maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et artisans sont consultables sur internet (www.qualiteconstruction.com).

4 – RISQUE DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, le BRGM a réalisé une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le Vaucluse dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement.

Ces zones sont caractérisées par trois niveaux d'aléa :

- **Fort** : où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte,
- **Moyen** : correspond à des zones intermédiaires entre les deux situations extrêmes,
- **Faible :** la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments*.

RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

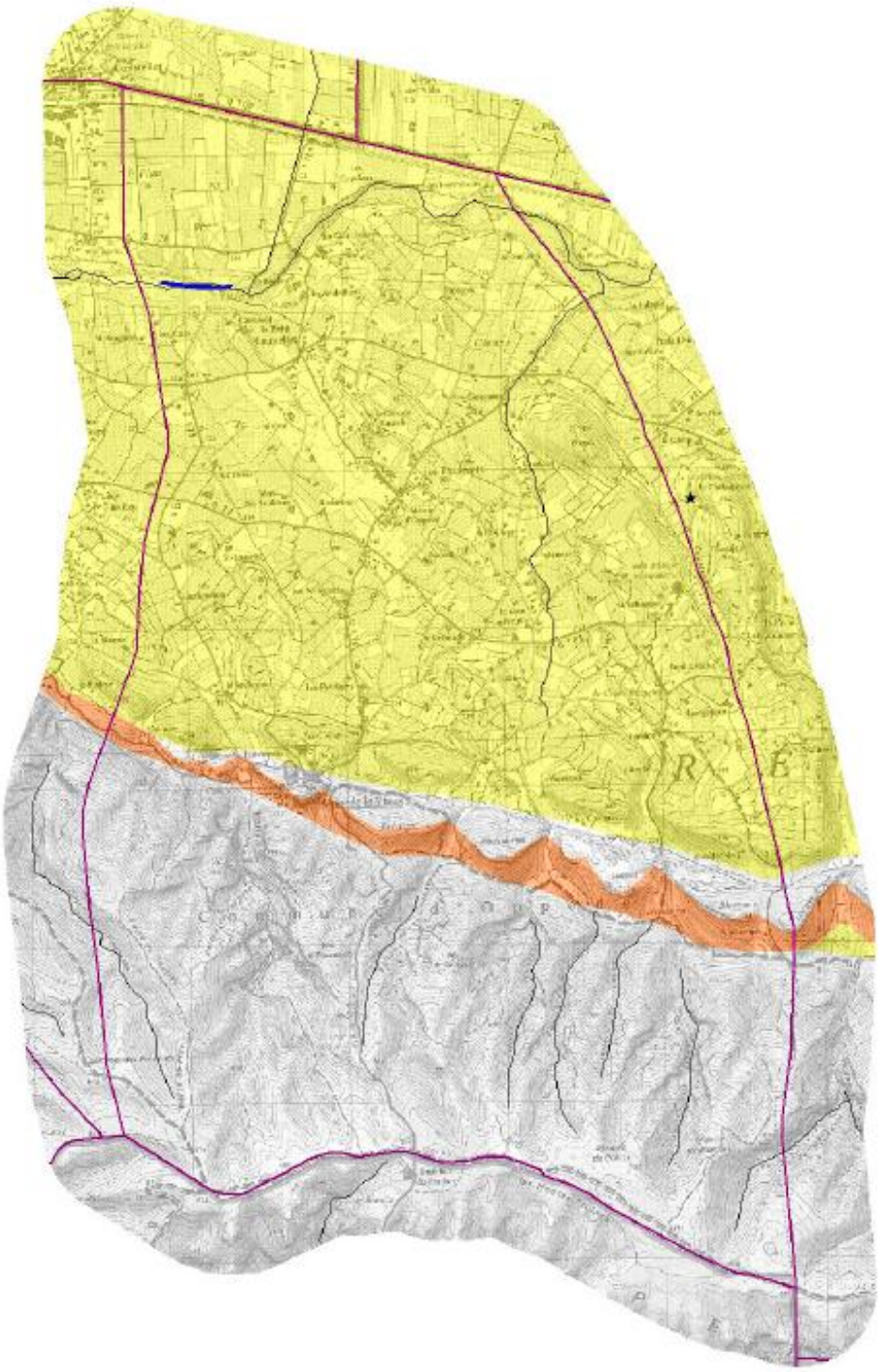
84086 OPPEDE

Sources:

brgm

Juillet 2007

DDTB4 / SURN - ©IGN



Quant aux zones où l'aléa est estimé à priori nul, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent. L'échelle de validité de la carte d'aléa étant le 1/50 000, elle ne permet pas de connaître le niveau d'aléa à l'échelle cadastrale.

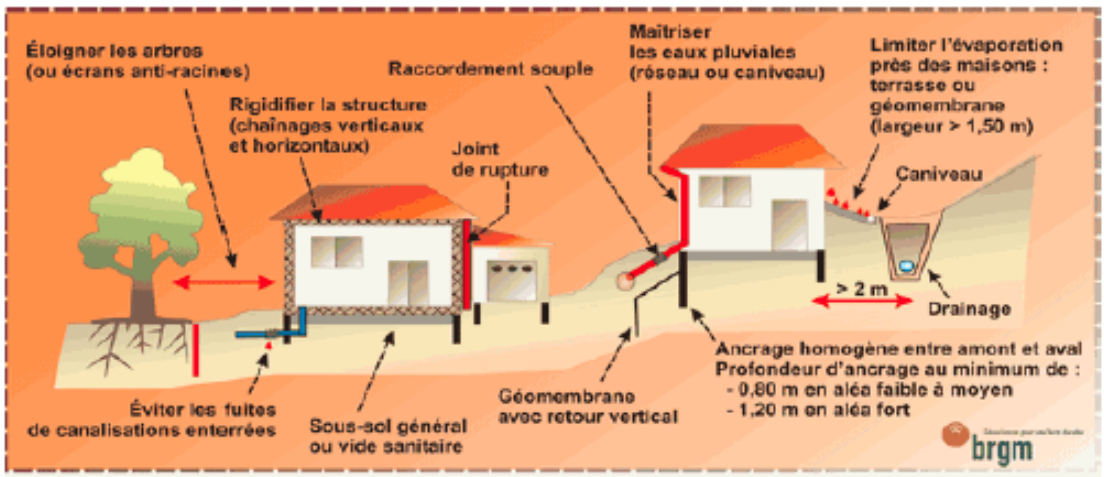
Les dispositions générales du règlement préconisent dans tous les cas, y compris en aléa faible, une étude réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de construction adaptées.

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

En l'absence d'une série d'études géotechniques, il est recommandé d'appliquer les dispositions préventives prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Vous trouverez des informations complémentaires sur le site suivant : www.argiles.fr

Schéma de synthèse des dispositions préventives :



Des informations pour les maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et artisans relatives à la construction en zone de retrait et gonflement des argiles sont téléchargeables sur le site de l'Agence Qualité Construction suivant : www.qualiteconstruction.com

5 – RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Le territoire de la commune d'Oppède est impacté par les phénomènes suivants :

- Zone d'instabilité potentielle (étude CETE) ;
- Quatre événements relatifs aux mouvements de terrain (glissement, chute, éboulement, effondrement, coulée, érosion…) listés dans le site mouvements de terrain du BRGM (http://www.mouvementsdeterrain.fr) ;

- Une cavité naturelle et trois carrières sont listées dans le site cavités du BRGM (http://www.cavites.fr).

Article 14 : Aspect extérieur des constructions* et installations, concernant l'article 11 du règlement des zones

Le demandeur est informé que la commune peut faire appel à un architecte consultant du Parc Naturel Régional du Luberon (PNRL) ou du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) auprès duquel il est fortement recommandé de présenter l'étude du projet préalablement au dépôt du dossier de demande de permis de construire ou autres... Il a un rôle pédagogique sur l'utilisation des matériaux, des formes et des couleurs et sur la promotion d'une architecture contemporaine d'intégration dans son environnement sans pour autant inhiber la création architecturale.

En cas d'impossibilité technique, ou dans un souci d'une meilleure intégration des constructions* dans leur environnement, des dérogations à l'article 11 du règlement de chaque zone pourront être accordées sous réserve de l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune.

Article 15 : Les démolitions*

Elles sont soumises au permis de démolir suivant les dispositions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 16 : Les clôtures*

L'édification d'une clôture* est facultative, toutefois sa construction* est soumise à autorisation, ainsi qu'au respect des dispositions particulières de l'article 11 de chaque zone.

Dans les zones inondables, seules les clôtures* en simple grillage transparent à l'écoulement des eaux sont autorisées, avec la possibilité d'un mur bahut* muni d'orifices de décharge. Elles ne peuvent être doublées que d'une haie* vive. Tout autre brise-vue est interdit.

Article 17 : Les mobil-homes et caravanes

Les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Légères de Loisir (Mobil Home) respectivement définies aux articles R 111.31 et R 111.33 du Code de l'Urbanisme ne peuvent s'implanter que dans des Parcs résidentiels de loisir, des Campings ou des Villages de vacances conformément aux articles R 111.32et R 111.34 du Code de l'urbanisme.

Les caravanes ne sont pas autorisées à stationner à l'intérieur du périmètre concerné par l'AVAP. Au-delà, hors des terrains de camping spécialement aménagés, et pour une durée de plus de trois mois par an, consécutifs ou non, le stationnement peut avoir lieu, suite à une demande d'autorisation préalable, et conformément aux dispositions de l'article R 421-23d du code de l'urbanisme dans des bâtiments*, remises, abris, sur des terrains où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 18 : Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisation

Éléments bâtis

Tous travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.

Tous travaux visant à démolir ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction* identifiée comme un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis de démolir.

Les travaux et aménagements affectant les éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, que cela soit nécessaire à une exploitation agricole ou non, devront être effectués en respectant les prescriptions suivantes :

- Respecter la cohérence des formes et volumes existants,
- Ne pas engendrer de modifications substantielles des façades,
- Ne pas créer de surélévation du bâti existant,
- Respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures,
- Le choix des matériaux devra s'opérer dans le respect du style architectural et du caractère patrimonial des constructions existantes*.

Éléments végétaux

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies*, de plantations d'alignement et de massifs boisés repérés au plan de zonage comme éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable délivrée par la commune. Les coupes ou abattages pourront notamment être autorisés sur motif de sécurité, de salubrité, d'entretien ou dans le cadre de la réalisation d'un aménagement d'intérêt collectif, notamment pour l'aménagement ou la création de chemins de desserte, de voies DFCI et de voies piétonnes.

Article 19 : Protection du patrimoine archéologique

Zones sensibles

Avant tous travaux (construction, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et des affouillements* dans les zones sensibles dont la liste et les emplacements sont fournis ci-dessous, prévenir la direction des Antiquités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, et le service d'Archéologie du conseil général, afin de leur permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Découvertes fortuites

L'extrait ci-joint de la carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 2 septembre 2014. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive. Sur la

commune d'Oppède a été définie une zone de présomption de prescription archéologique par arrêté préfectoral n°84086-2003 en date du 31 juillet 2003.

À l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de permis de construire, de démolir, d'aménager ainsi que les décisions de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de Région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine (livre V, art.523-4 et art.R523-6).

Hors de ces zones de présomption de prescription archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L.522-4).

Hors de cette zone, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation dont elles ont connaissance (livre V, art. R.523-8).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur (service régional de l'Archéologie), et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III) ».

Sur la commune d'Oppède a été définie une zone de présomption de prescription archéologique par arrêté préfectoral n°84086-2003 en date du 31 juillet 2003.

La commune comporte par ailleurs 30 sites archéologiques répertoriés dans le tableau ci-après.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Oppède (84)

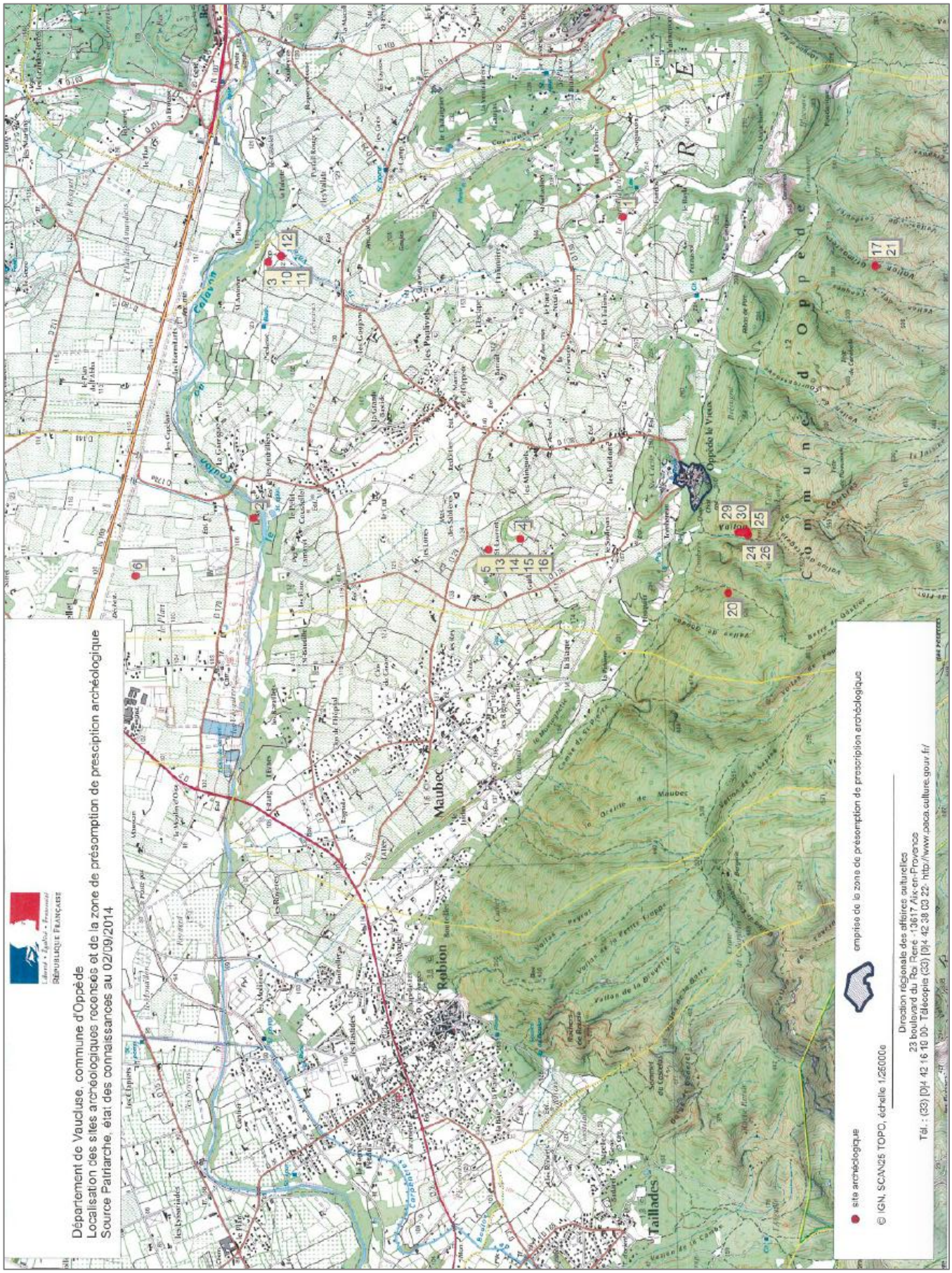
Base archéologique nationale Patriarche

NB : Les n° absents sur la carte correspondent aux sites localisés dans la zone de présomption de prescription archéologique (18, 19, 22, 23) ou aux infos mal localisées (7, 8, 9)

Nombre d'entités : 30

N° de l'EA	Identification
84 086 0001	OPPEDE / CROIX BLANCHE (LA) / / occupation / Gallo-romain
84 086 0002	OPPEDE / Le Petit Coustellet - Acrotère / La Royère / Gallo-romain / bloc ouvragé
84 086 0003	OPPEDE / SAINT-ANTONIN II / SAINT-ANTONIN / habitat / Néolithique
84 086 0004	OPPEDE / Saint-Laurent Sud - Les Guillaumets / / villa / Haut-empire - Bas-empire
84 086 0005	OPPEDE / SAINT-LAURENT NORD/CHAPELLE II / SAINT-LAURENT / Gallo-romain / bloc ouvragé
84 086 0006	OPPEDE / CAPELANS (LES) / / habitat / Paléolithique
84 086 0007	OPPEDE / CHAPELLE DES REBOULINS / VALLON DE GRIMOURET / sanctuaire païen / Age du bronze final
84 086 0008	OPPEDE / CHAPELLE DES REBOULINS / VALLON DE GRIMOURET / occupation / Moyen-âge classique
84 086 0009	OPPEDE / CHAPELLE DES REBOULINS / VALLON DE GRIMOURET / occupation / Epoque moderne
84 086 0010	OPPEDE / SAINT-ANTONIN II / SAINT-ANTONIN / villa / Haut-empire
84 086 0011	OPPEDE / SAINT-ANTONIN II / SAINT-ANTONIN / cimetière / Moyen-âge
84 086 0012	OPPEDE / SAINT-ANTONIN II / SAINT-ANTONIN / chapelle / Moyen-âge
84 086 0013	OPPEDE / SAINT-LAURENT NORD/CHAPELLE II / SAINT-LAURENT / chapelle / Haut moyen-âge ?
84 086 0014	OPPEDE / SAINT-LAURENT NORD/CHAPELLE II / SAINT-LAURENT / sépulture / Haut moyen-âge
84 086 0015	OPPEDE / SAINT-LAURENT NORD/CHAPELLE II / SAINT-LAURENT / chapelle / Moyen-âge classique
84 086 0016	OPPEDE / SAINT-LAURENT NORD/CHAPELLE II / SAINT-LAURENT / chapelle / Epoque contemporaine
84 086 0017	OPPEDE / Grotte des Reboulins - Chapelle des Reboulins / / Période récente ? / paroi ornée
84 086 0018	OPPEDE / Notre-Dame d'Alydon / / église / Moyen-âge classique - Epoque contemporaine
84 086 0019	OPPEDE / Le Château / / château fort / Moyen-âge classique - Epoque moderne
84 086 0020	OPPEDE / Baume à peintures / / grotte ornée / Néolithique ?
84 086 0021	OPPEDE / Grotte des Reboulins / / occupation / Néolithique ?
84 086 0022	OPPEDE / Oppidum d'Oppède / / oppidum / Second Age du fer
84 086 0023	OPPEDE / Maison dite maison Gabrielli / Rue du Petit-Four / maison / Moyen-âge classique

N° de l'EA	Identification
84 086 0024	OPPEDE / Vallon de Combrès / / Néolithique final / paroi ornée
84 086 0025	OPPEDE / Vallon de Combrès - Abri F / / Néolithique final / paroi ornée
84 086 0026	OPPEDE / Vallon de Combrès - Abri I / / Néolithique final / paroi ornée
84 086 0027	OPPEDE / Vallon de Combrès - Abri P / / Néolithique final / paroi ornée
84 086 0028	OPPEDE / Vallon de Combrès - Abri Q / / Néolithique final / paroi ornée
84 086 0029	OPPEDE / Vallon de Combrès - Abri R / / Néolithique final / paroi ornée
84 086 0030	OPPEDE / Vallon de Combrès - Abri S / / Néolithique final / paroi ornée


Département de Vaucluse, commune d'Oppède
Localisation des sites archéologiques recensés et de la zone de présomption de prescription archéologique
Source Patriarche, état des connaissances au 02/09/2014
site archéologique
emprise de la zone de présomption de prescription archéologique
© IGN, SCAN25 TOPO, échelle 1:25000e
Direction régionale des affaires culturelles
23 boulevard du Roi René - 13617 Aix-en-Provence
Tél. : (33) [0]4 42 16 10 00- Télécopie (33) [0]4 42 38 03 22- http://www.paca.culture.gouv.fr/
Oppède le Vieux
Maubec
Robion
Taillades
Coulon
Calavon

Article 20 : Espaces boisés classés* (EBC) au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

Article L113-1 du Code de l'Urbanisme : *Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies* ou réseaux de haies* ou des plantations d'alignements.*

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme : *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement* prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

Lorsque l'EBC* est positionné sur une rivière, l'EBC* ne contient pas les chemins d'exploitation en place, le lit mineur et l'espace de liberté de la rivière en cas d'évolution du tracé du cours d'eau et du fait de la dynamique naturelle.

Article 21 : Espaces protégés pour leur rôle dans la préservation de la trame verte et bleue communale au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme **:** *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

Lorsque la protection est positionnée sur une rivière, la rivière et ses annexes remplissent une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale ; toute intervention de nature à dégrader cette fonction est strictement interdite.

Lorsque la protection est positionnée sur une zone humide officielle, la zone humide remplit une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale ; toute intervention de nature à dégrader cette fonction est strictement interdite, y compris toute action de nature à impacter l'alimentation en eau de la zone humide. Une exploitation raisonnée peut en revanche être mise en œuvre sur la zone humide, afin d'assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'il remplit et le maintien ou l'amélioration de la qualité des habitats naturels.

Lorsque la protection est positionnée sur une mare ou une zone humide à l'évidence naturelle, la zone humide remplit une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale ; toute intervention de nature à dégrader cette fonction est strictement interdite, y compris toute action de nature à impacter l'alimentation en eau de la zone humide. Une exploitation raisonnée peut en revanche être mise en œuvre sur la zone humide, afin d'assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'il remplit et le maintien ou l'amélioration de la qualité des habitats naturels.

Lorsque la protection est positionnée sur une pièce d'eau aménagée ou une retenue collinaire, la zone humide remplit une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale ; toute intervention de nature à dégrader cette fonction est strictement interdite, y compris toute action de nature à impacter l'alimentation en eau de la zone humide. Une exploitation raisonnée peut en revanche être mise en œuvre sur la zone humide, afin d'assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'il remplit et le maintien ou l'amélioration de la qualité des habitats naturels.

Lorsque la protection est positionnée sur un bosquet, l'espace boisé remplit une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale ; toute intervention de nature à supprimer ou diminuer de manière significative l'efficacité de cette fonction est strictement interdite. Une exploitation raisonnée peut en revanche être mise en œuvre sur cet espace boisé afin d'en assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'il remplit.

Lorsque la protection est positionnée sur un réseau de haies*, l'espace boisé remplit une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale ; toute intervention de nature à supprimer ou diminuer de manière significative l'efficacité de cette fonction est strictement interdite. Une exploitation raisonnée peut en revanche être mise en œuvre sur cet espace boisé afin d'en assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'il remplit.

Article 22 : AVAP

La commune d'Oppède est couverte par une AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager). L'AVAP, en qualité de SUP (servitude d'utilité publique) figure en annexe du PLU. Afin de faciliter la lecture des documents, pour les zones concernées par un zonage AVAP, le présent règlement du PLU rappelle, dans des cadres, les dispositions du règlement de l'AVAP.

Dans une zone couverte par une réglementation AVAP, le pétitionnaire doit pouvoir respecter les dispositions de l'AVAP et du PLU. En cas d'impossibilité (incohérence des dispositions), les dispositions de l'AVAP priment, en sa qualité de SUP.

Article 23 : Rappels et définitions

A

Abri de jardin : construction annexe* destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin ou potager

Accès : l'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction* à édifier.

Acrotère : élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des garde-corps.

Affouillements et exhaussements du sol : pour des raisons liées à la préservation des paysages, les affouillements et exhaussements portant sur moins de 100m2 et excédant une hauteur de 1m doivent être précédés d'une Déclaration Préalable dans toutes les zones du PLU ; ils ne doivent pas remettre en cause la destination d'une zone naturelle ou agricole.

Alignement : limite existante ou projetée entre le domaine public et les fonds privés.

Annexe : bâtiment* séparé ou non de la construction* principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction* principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin*, piscines, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule…). Les constructions* à destination agricole ne sont pas des annexes. L'annexe doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions*, voire contigüe, afin de marquer un lien d'usage.

Arbres de haute tige : végétaux ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

B

Baie : ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bâtiment : construction* close et couverte d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

C

Cabanisation : en France, la définition officielle de la cabane ne réfère pas aux matériaux utilisés pour la construire puisqu'il s'agit d'une « occupation et/ou construction* illicite à destination* d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité ». Elle se matérialise par une réappropriation et/ou une extension* de cabanons traditionnels et par le stationnement, sans autorisation, de caravanes ou de mobil homes auxquels sont ajoutés terrasses, auvents, clôtures*, etc. La cabanisation est ainsi la construction*, en zone littorale,

rurale ou périurbaine, sans permis et avec des moyens de fortune, d'habitations permanentes ou provisoires.

Changement de destination : transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations* établies à l'article R151-27 du code de l'urbanisme : « exploitation agricole et forestière », « habitation », « commerce et activités de service », « équipements d'intérêt collectif et services publics », ou « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Clôture* : constitue une clôture* toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Construction : le terme « construction » englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures* qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire, de démolir) soit à déclaration préalable. Il s'agit des bâtiments* ainsi que leurs dépendances et annexes*, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, les piscines, les spas/jacuzzis, les bassins, ainsi que les ouvrages de génie civil impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Construction* existante : il s'agit d'une construction* existante à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et légale, car soit régulièrement édifiée (après obtention d'une autorisation d'urbanisme), soit réalisée avant l'instauration du régime de permis de construire par la loi du 15 juin 1943. Pour être considérée comme construction* existante, et non comme ruine, les éléments déterminant la résistance et la rigidité de la construction* (fondations, gros œuvre, murs extérieurs, toiture) doivent remplir leurs fonctions.

Contigu : est contiguë une construction* qui touche, qui est accolée à une limite (construction* à une limite) ou à une autre construction* (construction* contiguë).

D

Défrichement : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative. Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Conformément à l'article L341-2 du Code Forestier : Les différentes opérations suivantes ne constituant pas un défrichement tel qu'il est défini au niveau du Code Forestier, leur réalisation n'est pas soumise à autorisation au titre de cette législation :

- Les opérations ayant pour but de remettre en valeur d'anciens terrains de culture ou de pacage envahis par une végétation spontanée, ou les terres occupées par les formations telles que garrigues, landes et maquis ;

- Les opérations portant sur les noyeraies (à fruits), oliveraies, plantations de chênes truffiers et vergers à châtaignes (destruction de ces arbres fruitiers) ;
- Les opérations portant sur les taillis à courte rotation, normalement entretenus et exploités, implantés sur d'anciens sols agricoles depuis moins de 30 ans.

Démolition : Tous travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction existante.

Destination des constructions* : conformément à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 5 destinations des constructions*

• **Exploitation agricole et forestière**, qui comprend les sous destinations suivantes : les exploitations agricoles et les exploitations forestières ;
• **Habitation,** qui comprend les sous destinations suivantes : logement et hébergement ;
• **Commerce et activités de service**, qui comprend les sous destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
• **Équipements d'intérêt collectif et services publics**, qui comprend les sous destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
• **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,** qui comprend les sous destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

E

Égout de toiture : limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau. Dans le cas d'une toiture-terrasse*, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère*.

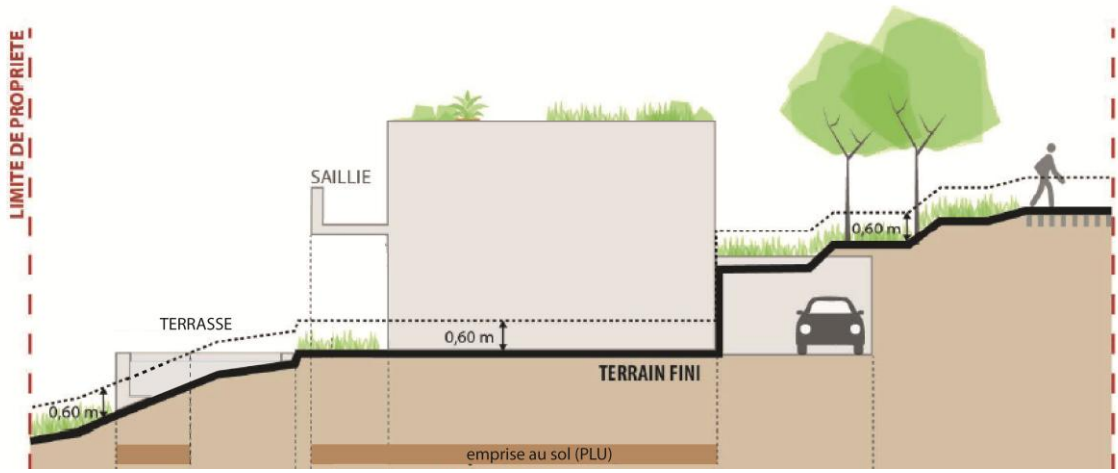
Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus.

Sont incluses dans l'emprise au sol les surfaces de terrasses, à même le sol ou non, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre comptée par rapport au terrain naturel* ou excavé.

Sont exclus de l'emprise au sol :

- les génoises, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ;
- les débords de toiture et auvents lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- les piscines ;
- les pergolas et ombrières non imperméables et non accessibles.

Schéma illustrant le calcul de l'emprise au sol

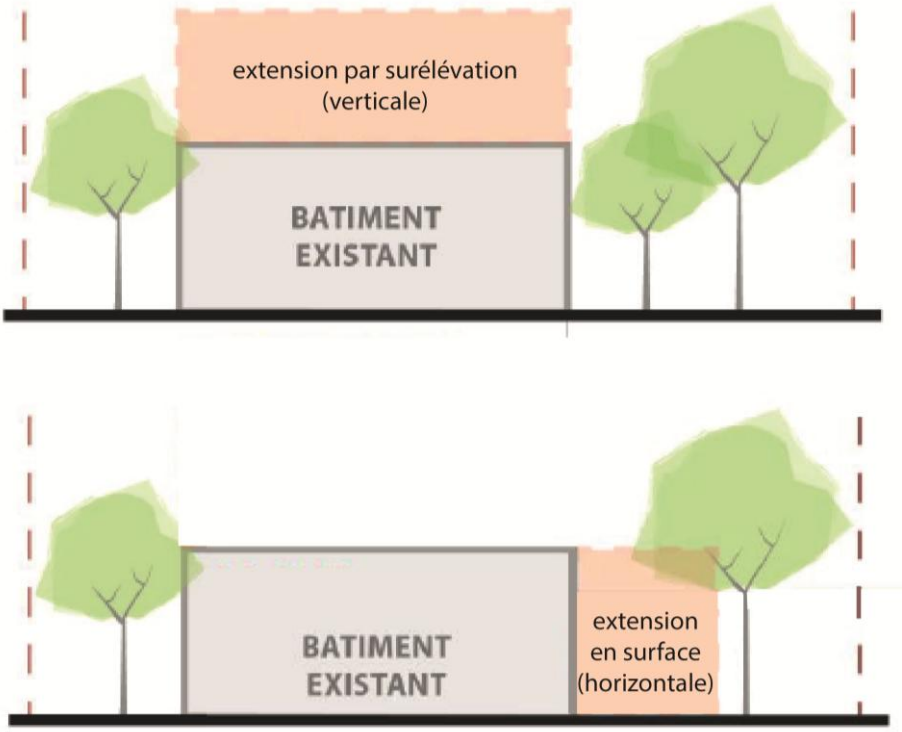


Emprises publiques : cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions* par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation. Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques* nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment des voies ferrées et des cours d'eau domaniaux.

Espaces boisés classés (EBC) : conformément aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies* ou réseaux de haies* ou des plantations d'alignements. ». Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements* sont interdits dans les EBC. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les EBC sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied.

Extension : agrandissement d'un bâtiment* existant légal qui peut se traduire, par exemple, par une augmentation de l'emprise au sol* (extension horizontale) et/ou par une surélévation (extension verticale).

Schéma illustrant les types d'extension possibles



Une extension doit :

- être contiguë*, c'est-à-dire attenante, à un bâtiment* existant sur le même terrain ;
- présenter un lien physique et fonctionnel avec le bâtiment* existant (il faut, par exemple, une porte entre le bâtiment* existant et son extension) ;
- être de dimensions (surface de plancher* et emprise au sol*) inférieures à celles du bâtiment* existant
- dans le cas d'une extension limitée, suivre les seuils définis par le règlement de la zone concernée.

Les constructions* ne répondant pas aux critères précités ne sont pas des extensions, et doivent être considérées comme des constructions* nouvelles.

Modalités de calcul

La surface de plancher* totale ou de l'emprise au sol* des extensions se calcule à compter de la date d'approbation du PLU.

F

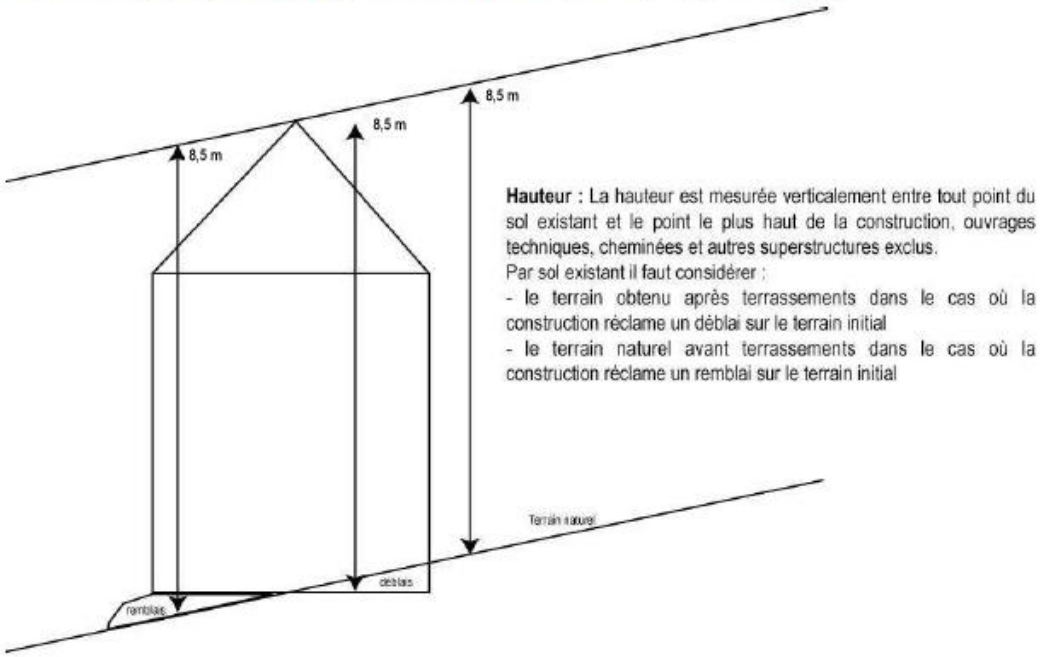
Faîtage : point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction*.

H

Haie : plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Hauteur des constructions* : Les articles 10 du présent règlement fixent la hauteur maximale des constructions*. Celle-ci est mesurée à partir du sol naturel initial de l'unité foncière* - avant les éventuels travaux de terrassement ou d'exhaussement*, et après les éventuels travaux d'affouillement* nécessaires à la réalisation des travaux - jusqu'à l'égout de toiture* (ou l'acrotère* pour les toits-terrasses) et/ou jusqu'au faîtage*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus (antennes, paratonnerres, souches de ventilation…)

Calcul des hauteurs (exemple avec réglementation de la hauteur jusqu'au faîtage)



Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Par sol existant il faut considérer :
- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial
- le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

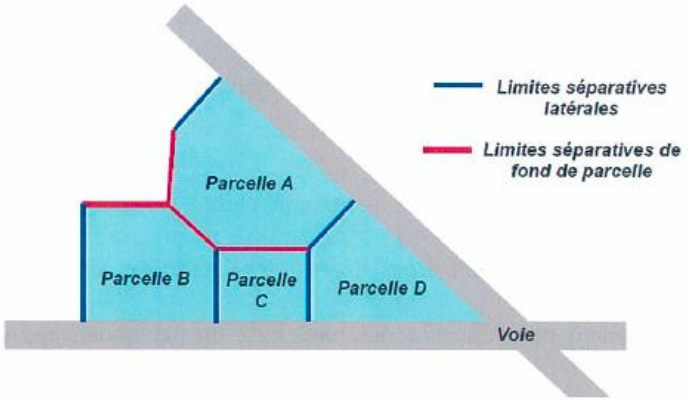
I

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

L

Limite séparative : ligne commune, séparant deux unités foncières*. Les limites séparatives sont de deux types : les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques* et les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques*.

Schéma illustrant les notions de limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de parcelle

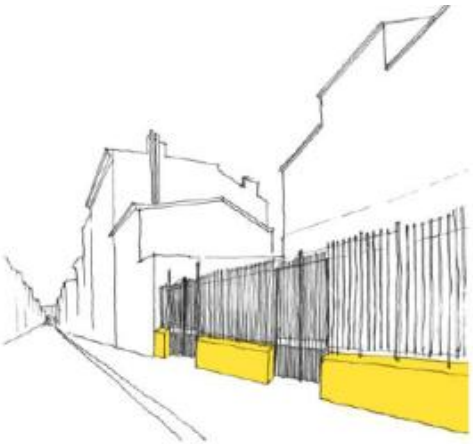


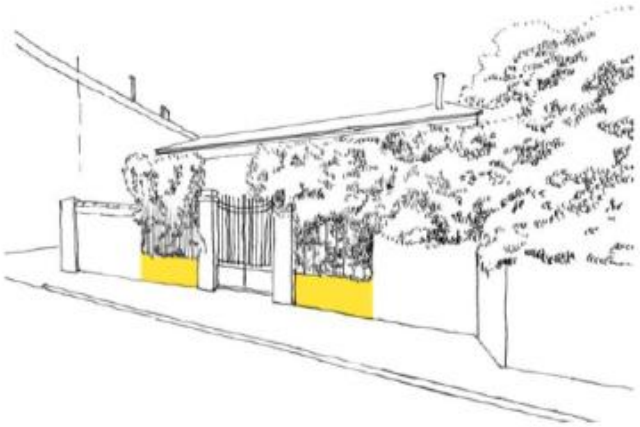
Lotissement : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière* ou de plusieurs unités foncières* contiguës* ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

M

Marge de recul : la marge de recul est le retrait imposé à une construction* à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan de zonage, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement* actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu et jusqu'au mur de façade.

Mur bahut : Mur de faible hauteur (inférieure ou égale à 60 centimètres) surmonté d'une clôture* pleine ou à claire-voie (grille par exemple).





O

Opération d'ensemble : peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Les lotissements*,
- Les Association Foncières Urbaines (AFU),

Dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet dans le cas d'une opération d'ensemble.

P

Plage de piscine : surface aménagée aux abords d'un bassin, autour des margelles.

R

Restauration ou rénovation : remise en état avec ou sans remise aux normes d'un bâtiment* ou partie d'un bâtiment* existant sans extension*.

Retrait : on appelle retrait l'espace situé entre une construction* et la limite séparative*, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment* considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

S

Surface de plancher : D'après l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction* est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction* et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes* des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telle qu'elle résulte le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Surface non imperméabilisée ou éco-aménageable : les surfaces non imperméabilisées ou éco–aménageables sur l'unité foncière* peuvent être satisfaites de plusieurs manières : espaces libres en pleine terre, espaces plantés, aires minérales perméables et végétalisées, toitures végétalisées…

T

Terrain naturel : altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

U

Unité foncière : îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Article 24 : Les piscines

La construction de piscines est autorisée en annexe* des constructions* légales à destination* d'habitation, sous réserve que la surface de la piscine (bassin) ne dépasse pas 60m². Les piscines ne sont pas considérées comme des extensions* de l'habitation dans le présent PLU, mais comme des annexes*.

Les règles d'implantation des piscines sont définies dans la réglementation particulière des zones du PLU.

2. Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Article R123-5 du Code de l'Urbanisme *:*

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, 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. »*

Dispositions applicables à la ZONE UA

La zone UA correspond à une zone urbaine de densité élevée, et concerne le noyau historique des Poulivets et des hameaux.

La zone UA comprend **deux sous-secteurs** :

- UAa au niveau du hameau des Souleyan, où les constructions* ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif ;
- UAav correspondant au secteur de faubourg d'Oppède le Vieux et concerné par les dispositions de l'AVAP, zone VC ; les cadres présents dans ce règlement sont extraits du règlement de l'AVAP.

La zone UA est en tout ou partie concernée par :

- **Le risque inondation** : se référer à l'article 13 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le risque feu de forêt** : se référer à l'article 12 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le patrimoine archéologique** : se référer à l'article 19 du titre 1 (dispositions générales),
- **Les dispositions de l'AVAP** à Oppède-le-Vieux, sur les hameaux des Minguets, des Petitons et au Souleyan : se référer au dossier d'AVAP correspondant à une servitude d'utilité publique, ainsi qu'aux cadres du présent règlement extraits du règlement de l'AVAP.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone UA sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions* destinées à l'industrie,
- Les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées*, à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- La pratique du camping et du caravaning,
- Les habitations légères de loisirs (HLL).

Article UA2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions* destinées au commerce, sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 200m2,
- Les constructions* destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- Les installations classées* à condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
- qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,

- Les affouillements* et les exhaussements du sol* sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions* et installations autorisées dans la zone (rappel des dispositions générales : pour des raisons liées à la préservation des paysages, les affouillements* et exhaussements* portant sur moins de 100m2 et excédant une hauteur de 1m doivent être précédés d'une Déclaration Préalable dans toutes les zones du PLU).

Au sein du sous-secteur UAav (extrait du règlement de l'AVAP zone VC) :

Pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.
Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. Le permis de démolir doit donner les éléments d'appréciation ainsi que les motivations architecturales permettant de statuer sur l'autorisation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 – Accès* et voiries

1 - Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès*, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès* seront appréciées au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2 - Voirie

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

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

En particulier, les voies publiques et privées devront observer une largeur minimale de 3m.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UA4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

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

Au sein du sous-secteur UAav (extrait du règlement de l'AVAP zone VC) :

Toute tranchée ou fouille devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service régional de l'archéologie et éventuellement être suivie d'une surveillance archéologique.

Au sein des hameaux des Minguets, des Petitons et au Souleyan (extrait du règlement de l'AVAP zone AB) :

Toute tranchée ou fouille devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service régional de l'archéologie et éventuellement être suivie d'une surveillance archéologique.
Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,…).

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction* ou installation qui, par sa destination*, engendre des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension* d'une construction existante* susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

De plus, dans le sous-secteur UAa :

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension* d'une construction existante* susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Au sein du sous-secteur UAav (extrait du règlement de l'AVAP zone VC) :

Toute tranchée ou fouille devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service régional de l'archéologie et éventuellement être suivie d'une surveillance archéologique.

Au sein des hameaux des Minguets, des Petitons et au Souleyan (extrait du règlement de l'AVAP zone AB) :

Toute tranchée ou fouille devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service régional de l'archéologie et éventuellement être suivie d'une surveillance archéologique.
Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,…).

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des constructions* et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une préépuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Au sein du sous-secteur UAav (extrait du règlement de l'AVAP zone VC) :

Si les réseaux sont visibles, ils devront se faire en surface au moyen de caniveaux en pierre reprenant les modèles anciens en place.

Au sein des hameaux des Minguets, des Petitons et au Souleyan (extrait du règlement de l'AVAP zone AB) :

Les aménagements réalisés sur le terrain concerné par l'opération envisagée doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Ils sont à la charge exclusive du demandeur. Ils pourront se faire en surface au moyen de caniveau en pierre reprenant les modèles anciens en place.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article ~~11~~ 12 du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

5 –Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions*.

Au sein du sous-secteur Nav2 et des hameaux des Minguets, des Petitons et au Souleyan (extrait du règlement de l'AVAP zones AB et VB) :

Les branchements individuels par câble (électrique, téléphone, télévision, etc ...) à construire sur le domaine privé afin de se raccorder au réseau public existant ou projeté devront être réalisés en réseau souterrain. Dans les opérations d'aménagement, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du demandeur.

Les pénétrations ainsi que les points de comptage seront masqués ou installés à l'intérieur. Le cheminement à l'intérieur des maçonneries anciennes devra absolument respecter les éléments nobles de celles-ci : pierre de taille, bandeau, corniche, chaîne d'angle, parement, … Ils ne devront en aucun cas détruire des vestiges archéologiques.

Les concessionnaires de réseaux (électrique, téléphone, télévision, câble, etc ...) devront prévoir que toute nouvelle ligne à construire sur le domaine privé ou public devra être réalisé impérativement en réseau souterrain.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies en réseau enterré ou encastré dans la maçonnerie.
Les réseaux sous câble courant sous les corniches de maison en maison sont interdits.
Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,…).

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

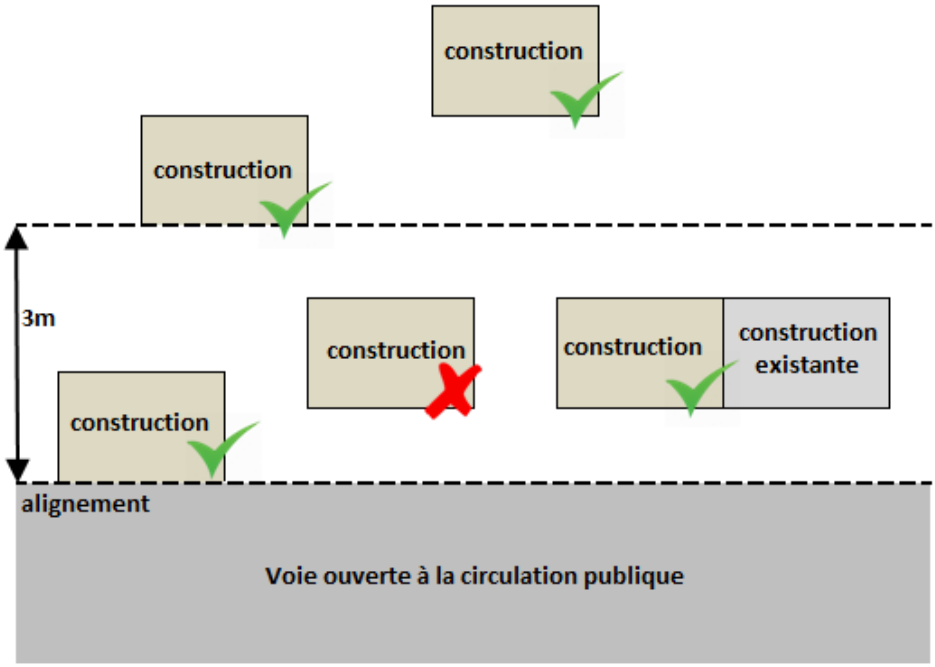
Article UA6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*

Les nouvelles constructions* doivent être implantées soit :

- à l'alignement* ou à 3 m minimum des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer
- à l'alignement des bâtiments* existants qui les jouxtent.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions existantes* qui ne respectent pas les marges de reculs* ci-dessus.

Schéma illustrant les possibilités d'implantation des constructions*



Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul* minimum de 1m par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*.

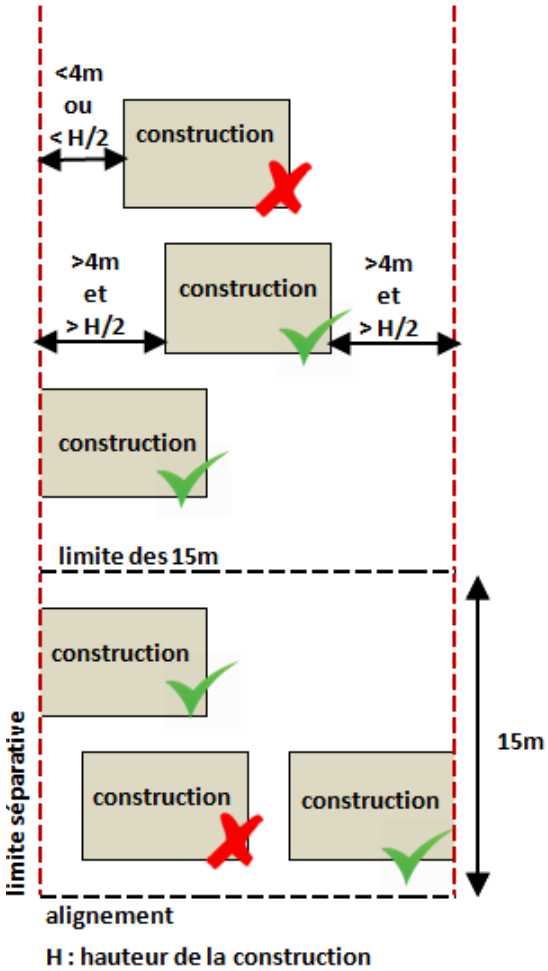
Article UA7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Sur une profondeur maximum de 15m à partir de l'alignement*, les constructions* doivent être édifiées sur à minima une limite séparative* latérale.

Sur une profondeur supérieure à 15m à partir de l'alignement*, les constructions* doivent s'implanter :

- Soit sur la limite séparative*,
- Soit à une distance de la limite séparative* au moins égale à la moitié de la hauteur* à l'égout* de la construction* sans être inférieure à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*



Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul* minimum de 1m par rapport aux limites séparatives*.

Article UA8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA9 – Emprise au sol*

Non réglementée

Article UA10 – Hauteur* maximale des constructions*

Hauteur relative* : la hauteur à l'égout des toitures* de toute construction* doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions* voisines.

Hauteur absolue* : les faîtages* doivent d'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA et des sous-secteurs UAa et UAav (des photomontages peuvent être exigés au dépôt du permis).

Au sein du sous-secteur UAav (extrait du règlement de l'AVAP zone VC) :

La hauteur maximale des constructions est fixée par les règles suivantes :

Pour les édifices à restaurer :

- Si le volume existant est complet dans ses trois dimensions, la hauteur maximale est celle donnée par le relevé de l'état des lieux.
- Si le volume existant est incomplet, il faudra restituer ce volume et donc sa hauteur par une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet. Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).
- Si le volume existant est incomplet et que les connaissances archéologiques et historiques ne permettent pas sa restitution complète, alors, la hauteur maximale du volume à reconstruire doit être strictement inférieure à la plus proche volumétrie supposée (*à définir par une étude architecturale, historique et archéologique scientifique qui devra être confirmée par l'analyse de l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie)*) ou existantes des constructions les plus proches par ordre d'éloignement.

Pour les constructions neuves :

- **Hauteur relative**

Pour les parties de construction ou les constructions **faisant alignement** sur rue, la hauteur à l'égout des toitures de toute nouvelle construction doit être sensiblement **égale** à la hauteur à l'égout des constructions voisines et contiguës.

Pour les parties de construction ou les constructions **ne faisant pas alignement** sur rue, la hauteur à l'égout des toitures de toute nouvelle construction doit être **inférieure** à la hauteur à l'égout des constructions voisines et contiguës.

- **Hauteur absolue**

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone VC. Des photos-montage, des relevés et des silhouettes sont exigés au niveau du dossier paysager afin de le vérifier.

Dans tous les cas, les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone et sans porter atteinte aux caractères des zones VA et VB précédemment réglementées. Des photos-montages seront exigés dans un dossier d'intégration paysagère pour un permis de construire comme une déclaration de travaux.

Au sein des hameaux des Minguets, des Petitons et au Souleyan (extrait du règlement de l'AVAP zone AB) :

La hauteur maximale des constructions est fixée par les règles suivantes :

- Pour les édifices à restaurer :

- Si le volume existant est complet dans ses trois dimensions, la hauteur maximale est celle donnée par le relevé de l'état des lieux.
- Si le volume existant est incomplet, il faudra restituer ce volume et donc sa hauteur par une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet. Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).
- Si le volume existant est incomplet et que les connaissances archéologiques et historiques ne permettent pas sa restitution complète, alors, la hauteur maximale du volume à reconstruire doit être strictement inférieure à la plus proche volumétrie supposée (*à définir par une étude architecturale, historique et archéologique scientifique qui devra être confirmée par l'analyse de l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie*)) ou existantes des constructions les plus proches par ordre d'éloignement.

- Pour les constructions neuves :

- Hauteur relative

Pour les parties de construction ou les constructions **faisant alignement** sur rue, la hauteur à l'égout des toitures de toute nouvelle construction doit être sensiblement **égale** à la hauteur à l'égout des constructions voisines et contiguës.

Pour les parties de construction ou les constructions **ne faisant pas alignement** sur rue, la hauteur à l'égout des toitures de toute nouvelle construction doit être **inférieure** à la hauteur à l'égout des constructions voisines et contiguës.

- Hauteur absolue

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures du hameau. Des photos-montage, des relevés et des silhouettes sont exigés au niveau du dossier paysager afin de le vérifier.

Dans tous les cas, les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures du hameau et sans porter atteinte aux caractères de la zone AA précédemment réglementée. Des photos-montages seront exigés dans un dossier d'intégration paysagère pour un permis de construire comme une déclaration de travaux.

Article UA11 – Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

La disposition de la construction* et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* et devra se situer au plus près de celui-ci tout en tenant compte de l'écoulement des eaux de pluie. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2 - Orientation

Les constructions* neuves seront orientées de la même façon que les constructions* anciennes environnantes. Des dispositions différentes sont admises lorsqu'elles ne portent pas atteinte à la composition urbaine existante sous réserve de l'avis favorable de l'architecte conseil.

3 - Aspect des constructions*

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

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

Volumétrie

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

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante. Les faîtages* seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes, et aux voies.

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille clair ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés. Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment* ou de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche, pierre, plâtre, débord de chevron.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes " Souleiadou" pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2.50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu ou pas visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment*.

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

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1.5 à 1.6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large.

D'autres types de baies*, plus larges, peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Traitement des façades

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

Traitement des façades en réhabilitation

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

Les linteaux bois sont à proscrire, ils devront être réenduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies*, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.), les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne. Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'oeil, etc.) seront conservés ou refaits.

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

Traitement des façades neuves

- pierre appareillée,

- enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire),

- béton teinté,

- béton peint.

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

Menuiseries

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

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

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

Détails architecturaux

- Les linteaux, plates-bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments* existants, particulièrement sur rue.

- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages* sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison.

On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

- Les solins en produits alumino-bitumeux apparents seront à éviter.

- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

- Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités, car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,50 mètres de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30x30 cm.

- Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

Clôtures*

Pour conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture* sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine du même type que le reste de la construction*, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité.

Elle aura une hauteur maximale de 1,80m.

Des adaptations peuvent être envisagées dans le cas de prolongement ou de reconstruction d'une clôture* existante.

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

Aménagement ou accompagnements :

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câble courant sous les corniches de maison en maison.

Chaque fois que possible pour les traversées des murs et des places ils seront enterrés. Les compteurs seront encastrés.

Au sein du sous-secteur UAav (extrait du règlement de l'AVAP zone VC) :

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine architectural protégé ou non.

Pour les projets de restauration

Pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.
Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Dans le cas où le projet de reconstruction s'orienterait vers un **principe d'évocation** d'un état passé sur une partie de l'édifice, une expression contemporaine pourra être utilisée.
Dans ce cas, des matériaux nouveaux pourront être visibles, structure métallique, verrière, bardage, …
Cependant, l'intégration paysagère de ses nouveaux éléments devra se faire dans le plus grand respect du patrimoine et des perspectives.

Les principes ci-après devront guider les concepteurs
- Conservation scrupuleuse des éléments subsistants,
- Restauration de toutes les parties dont les restes sont suffisamment significatifs pour l'entreprendre avec une sûreté totale,
- Proscription sans faille de tout apport apocryphe,
- Interdiction de l'importation d'éléments étrangers même de très grande qualité,

Pour les constructions nouvelles

Toutes les constructions devront être conformes aux dispositions énoncées ci-après. De plus, quel que soit le parti architectural retenu, elles devront faire l'objet d'une étude minutieuse pour leur implantation, la

composition des volumes, la nature des matériaux etc .... afin de composer avec leur environnement naturel un ensemble cohérent.
Le dossier « volet paysager », obligatoire, doit s'inspirer de ces objectifs et être clairement présenté, lisible et précis.

Expression architecturale
L'expression architecturale ne doit pas être considérée comme strictement réduite à de la copie d'une architecture ancienne pittoresque. Une écriture architecturale contemporaine est tout à fait possible, surtout quand elle contient de nouveaux usages. Aussi nous pouvons facilement regrouper deux grandes orientations, l'évocation d'anciens volumes disparus ou transformés et/ou la construction nouvelle.

L'utilisation de matériaux nouveaux étranger à la région, de bardages (bois ou métal), de couverture en toit terrasse, de béton brut de décoffrage, de verrière, … est possible mais doit être particulièrement mesurée et justifiée par un dossier de présentation largement étoffé. Il s'agit là d'évaluer dans le cadre du volet paysager l'impact des aménagements d'écriture contemporaine.
Dans tous les cas ces nouveaux volumes devront constituer une part réduite de l'ensemble architectural.

- **Adaptation au terrain**

Les constructions et reconstructions doivent être conçues de façon à s'adapter au terrain et ne pas adapter le terrain aux constructions. Aussi, le minimum de remblais/déblais doit être recherché.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, et des maçonneries anciennes en place, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire, permis d'aménager ou d'une déclaration préalable et ne pourront se faire qu'avec l'autorisation de la direction régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Celle-ci pourra imposer une surveillance archéologique des terrassements.

- **Orientation**

Non réglementé par l'AVAP

- **Aspect des constructions**

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

- **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.
De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.
Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture du volume principal devra rester dominante.
Les toitures seront à deux pentes maximum par volume autonome. Les croupes et toiture en pavillon seront exceptionnelles et pour couvrir des volumes appropriés, et dont la surface justifie une charpente complexe.

- **Couvertures**

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte vieillie ou de récupération. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Les pans de toiture devront suivre les éléments en place et ne seront donc pas forcement parfaitement plans. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.
Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité des ensembles architecturaux, par exemple :
- génoise, corniche, pierre, plâtre
- débord de chevrons.

Dans certains cas, les toitures terrasses, et les couvertures dans d'autres matériaux pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Celles-ci devront rester quantitativement minoritaires dans l'ensemble architectural.

- Percements

Les pleins prédominent sur les vides.
En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1.5 à 1.6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large.
D'autres types de baies plus larges, peuvent être prévues. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

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

- Traitement des façades

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

-Traitement des façades en réhabilitation :

Le décroûtage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.
Les linteaux en bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.
Dans le cas de maçonnerie mixte (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc...) les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.
Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc ...) seront conservés ou refaits, sauf cas particulier d'époque à privilégier (frise 1930 sur façade XVIIe).
Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées : lait de chaux légèrement jaune type XVII^{e} siècle) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays, sera frottassé ou lissé et de teinte soutenue et sourde.
L'utilisation d'agrégat permettant l'accroche de la lumière et s'harmonisant aux aspects rustiques des anciens enduits usés est à privilégier. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

Une palette de re-formulation des enduits anciens de la région est mise à disposition en mairie.

-Traitement des façades neuves

Enduit frottassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires ou trop vive, le blanc est à proscrire),
D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

- Menuiseries

Elles seront en bois, reprenant des modèles historiques (proportions, aspect, format des carreaux). Elles seront chaulées (aspect bois grisé), peintes ou dans certains cas (menuiseries anciennes) laissées d'aspect brut.
La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Suivant l'époque de la construction et la forme de la fenêtre, on recherchera le retour à un modèle historique de menuiseries : dans le cas de restitution d'une croisée en pierre, menuiserie XVI^{e} siècle ou

XVII[e] siècle en bois et vitraux ; pour une baie du XVIII[e] siècle : menuiserie à quart d'onglet et à petits carreaux ; menuiserie à 3 ou 4 grands carreaux par ouvrant pour les menuiseries postérieures.

Pour les volets les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional sont interdits ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.
Les huisseries en fer sont possibles (l'aluminium ne doit pas être visible), si elles sont peintes ou oxydées et vernies.
Les huisseries en PVC sont à proscrire.

- **Détails architecturaux**

Les linteaux, plates bandes, arcs, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
Les souches de cheminée devront être près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles ou une simple tôle horizontale.
Les solins en produits aluminobitumeux apparents sont interdits.
Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux des descentes d'eaux de pluie ne devront pas être apparents.
Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
Les balustrades en pierre ou fausse pierre sont à proscrire quand elles ne viennent pas restituer un élément disparu ou incomplet.
Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1.50 mètres de profondeur).
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 40 x 40 cm.

- **Clôture**

Elle constitue un élément essentiel du paysage urbain, de la continuité architecturale et du bâti en général, sa conception participe pleinement à la qualité des perceptions de la rue et du tissu urbain.
Elle doit être simple, réalisée avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Elle peut être réalisée en maçonnerie, grille, grillage doublé d'une haie vive. Sa hauteur doit être mise en harmonie avec le bâtiment principal et la rue et doit permettre de s'isoler des vues et du vent. En aucun cas elle ne doit prendre des allures disproportionnées par rapport aux clôtures traditionnelles. Les clôtures réalisées en moellons de pierre peuvent être traitées à joint sec dans le cas d'un mur en pierre sèche ou enduit à pierre vue dans le cas de maçonnerie traditionnelle. Il sera alors surmonté par une couvertine (chaperon) de pierre taillée d'au moins 15cm d'épaisseur.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m. Des adaptations peuvent être envisagées dans le cas de prolongements de clôtures existantes et dont la valeur patrimoniale est reconnue par l'Architecte des Bâtiments de France.

Au sein des hameaux des Minguets, des Petitons et au Souleyan (extrait du règlement de l'AVAP zone AB) :

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine architectural protégé ou non.

Pour les projets de restauration

Pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.
Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Dans le cas où le projet de reconstruction s'orienterait vers un **principe d'évocation** d'un état passé sur une partie de l'édifice, une architecture contemporaine pourra être utilisée.
Dans ce cas, des matériaux nouveaux pourront être visibles, structure métallique, verrière, bardage, … Cependant, l'intégration paysagère de ses nouveaux éléments devra se faire dans le plus grand respect du patrimoine et des perspectives.

Les principes ci-après devront guider les concepteurs
- Conservation scrupuleuse des éléments subsistants,
- Restauration de toutes les parties dont les restes sont suffisamment significatifs pour l'entreprendre avec une sûreté totale,
- Proscription sans faille de tout apport apocryphe,
- Interdiction de l'importation d'éléments étrangers même de très grande qualité,

Pour les constructions nouvelles

Toute construction devra être conforme aux dispositions énoncées ci-après. De plus, quel que soit le parti architectural retenu, elles devront faire l'objet d'une étude minutieuse pour leur implantation, la composition des volumes, la nature des matériaux etc .... afin de composer avec leur environnement naturel un ensemble cohérent.
Le dossier « volet paysager », obligatoire, doit s'inspirer de ces objectifs et être clairement présenté, lisible et précis.

Expression architecturale

L'expression architecturale ne doit pas être considérée comme strictement réduite à de la copie d'une architecture ancienne pittoresque. Une écriture architecturale contemporaine est tout à fait possible, surtout quand elle contient de nouveaux usages. Aussi, nous pouvons facilement regrouper deux grandes orientations, l'évocation d'anciens volumes disparus ou transformés et/ou la construction nouvelle

L'utilisation de matériaux nouveaux étranger à la région, de bardages (bois ou métal), de couverture en toit terrasse, de béton brut de décoffrage, de verrière, … est possible mais doit être particulièrement mesuré et justifiée par un dossier de présentation largement étoffé. Il s'agit là d'évaluer dans le cadre du volet paysager l'impact des aménagements d'écriture contemporaine.
Dans tous les cas ces nouveaux volumes devront constituer une part réduite de l'ensemble architectural.

- **Adaptation au terrain**

Les constructions et reconstructions doivent être conçues de façon à s'adapter au terrain et ne pas adapter le terrain aux constructions. Aussi, le minimum de remblais/déblais doit être recherché.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, et des maçonneries anciennes en place, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire, permis d'aménager ou d'une déclaration préalable et ne pourront se faire qu'avec l'autorisation de la direction régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Celle-ci pourra imposer une surveillance archéologique des terrassements.

- **Aspect des constructions**

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

- **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. Cette notion doit être évaluée au regard de l'ensemble du hameau comme de l'ensemble bâti cohérent.
De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.
Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture du volume principal devra rester dominante.
Les toitures seront à deux pentes maximum (sauf cas particulier justifié) par volume autonome.

Dans tous les cas, il faudra impérativement respecter la hiérarchie des volumes, du corps principal dominant aux volumes annexes plus bas. Par conséquent, la volumétrie du bâtiment à construire sera définie par son implantation, compte tenu de l'harmonie et de la hiérarchie de hauteur qui doit régner entre existant et projet.

- Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte vieillie ou de récupération. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité des ensembles architecturaux, par exemple :

- génoise, corniche, pierre, plâtre
- débord de chevrons.

Dans certains cas, les toitures terrasses, et les couvertures dans d'autres matériaux pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Celles-ci devront rester quantitativement minoritaires dans l'ensemble architectural.

- Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1.5 à 1.6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large.

D'autres types de baies plus larges, peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

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

- Traitement des façades

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

-<u>Traitement des façades en réhabilitation</u>

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

Les linteaux en bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.

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

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

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

Une palette de re-formulation des enduits anciens de la région est mise à disposition en mairie.

-<u>Traitement des façades neuves</u>

Enduit frottassé de teinte soutenue, brossé ou lavé (aspect enduit ancien (éviter les couleurs trop claires ou trop vives, le blanc est à proscrire), Dans certain cas de remises agricoles les finitions pourront être « fouetté à la branche ».

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

- Menuiseries

Elles seront en bois, reprenant des modèles historiques (proportions, aspect, format des carreaux). Elles seront chaulées (aspect bois grisé), peintes ou dans certains cas (menuiseries anciennes) laissées d'aspect brut.
La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.
Pour les volets on interdit les modèles à barres et écharpes ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennes.
Les huisseries en fer sont possibles (l'aluminium ne doit pas être visible), si elles sont peintes ou oxydées et vernies.
Les huisseries en PVC sont à proscrire.

Les restitutions ou réinterprétassions de menuiseries très anciennes (vitraux, croisées, …) sont possibles mais devront s'accompagner d'une justification issue de l'étude architecturale, historique et archéologique scientifique, confirmée par l'analyse de l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

- Détails architecturaux

Les linteaux, plates bandes, arc etc... éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
L'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue est à proscrire.
Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles ou une simple tôle horizontale.
Les solins en produits aluminobitumeux apparents sont interdits.
Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
Les balustrades en pierre ou fausse pierre sont à proscrire quand elles ne viennent pas restituer un élément disparu ou incomplet.
Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.
Les « marquises » métalliques sont à proscrire. Cependant certain auvent menuisés et reprenant des sections de bois traditionnelles sont envisageables dans le cas de restitutions d'éléments en encorbellement anciens.
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,50 mètres de profondeur).
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 40x40 cm.
Les vérandas ne sont pas permises.

- Clôture

Elle constitue un élément essentiel du paysage urbain, de la continuité architecturale et du bâti en général, sa conception participe pleinement à la qualité des perceptions de la rue et du tissu urbain.
Elle doit être simple, réalisée avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Elle peut être réalisée en maçonnerie, grille, grillage doublé d'une haie vive. Sa hauteur doit être mise en harmonie avec le bâtiment principal et la rue et doit permettre de s'isoler des vues et du vent. En aucun cas elle ne doit prendre des allures disproportionnées par rapport aux clôtures traditionnelles. Les clôtures réalisées en moellons de pierre peuvent être traitées à joint sec dans le cas d'un mur en pierre sèche ou enduit à pierre vue dans le cas de maçonnerie traditionnelle. Elle sera alors couverte d'une couvertine (chaperon de pierre) d'une épaisseur d'au moins 15 cm.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m. Des adaptations peuvent être envisagées dans le cas de prolongements de clôtures existantes et dont la valeur patrimoniale est reconnue par l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Bassins et piscines**

Ces éléments devront s'inscrire dans une logique et à l'échelle des constructions agricoles. Leur forme et leur implantation devront s'adapter strictement à la topographie du lieu. Ils seront de géométrie simple, rectangulaire.

Les matériaux, textures et couleurs utilisés doivent suivre la même logique de simplicité agricole : pierre locale ou enduit frottassé fin, ton beige ou gris.

Ils devront être composés avec les autres éléments existants ou à construire dans une logique agricole *et non de type résidentiel pavillonnaire.*

Article UA12 – Stationnement

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

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

Le nombre de places de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- ***Habitation*** : 1 place par tranche de 60m2 de surface de plancher* créée entamée (exception : conformément aux articles L151-34 et 35, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé, de résidences pour personnes âgées ou de résidences universitaires, il sera créé une place de stationnement par logement) ;
- ***Bureaux*** : 1 place de stationnement par tranche de 30m2 de surface de plancher* créée entamée ;
- ***Commerces*** : 1 place de stationnement par tranche de 25m2 de surface de vente créée entamée ;
- ***Hôtel/restaurant*** : 1 place par chambre ou 1 place 10m2 de surface de plancher* de salle de restauration (il n'y a pas de cumul des règles en cas d'hôtel-restaurant : il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de places de stationnement à créer) ;
- ***Artisanat*** : 1 place par tranche de 50m2 de surface de plancher* créée entamée ;
- ***Autres destinations**** : pour les constructions* ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements.

Les superficies à prendre en compte pour le stationnement sécurisé des vélos sont les suivantes :

- *Immeubles d'habitation* : minimum 0,75m2 par logement de 2pièces ou moins, 1,5m2 par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3m2 ;
- *Immeubles de bureaux* : minimum 1,5% de la surface de plancher*.

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations résultant du présent article 12 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une

concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UA13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction* et non imperméabilisés*, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige* pour 6 places de stationnement.

Les arbres abattus seront remplacés.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UA14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UA15 – Performances énergétiques et environnementales

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé de réfléchir à l'organisation, aux orientations et formes des constructions* dans une optique de limitation de la consommation d'énergie et de protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions* (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque…) et d'utiliser des matériaux durables de construction.

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UA16 – Communications électroniques

Non réglementé

Dispositions applicables à la ZONE UB

La zone UB correspond à une zone urbaine de densité moyenne en continuité du noyau historique des Poulivets, ainsi qu'à la Royère et à Carnavet.

La zone UB comprend **un sous-secteur UBh** où la hauteur* maximale autorisée est inférieure afin de préserver les vues.

La zone UB est en tout ou partie concernée par **le risque inondation** : se référer à l'article 13 du titre 1 (dispositions générales) ;

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone UB sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions* destinées à l'industrie,
- Les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées*, à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- La pratique du camping et du caravaning,
- Les habitations légères de loisirs (HLL).

Article UB2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone UB et le sous-secteur UBh :

- Les constructions* destinées au commerce, sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 200m2,
- Les constructions* destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- Les installations classées* à condition :
    - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
    - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
    - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- Les affouillements* et les exhaussements du sol* sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions* et installations autorisées dans la zone (rappel des dispositions générales : pour des raisons liées à la préservation des paysages, les affouillements* et exhaussements* portant sur moins de 100m2 et excédant une hauteur de 1m doivent être précédés d'une Déclaration Préalable dans toutes les zones du PLU),

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 – Accès* et voiries

1 - Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès*, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès* seront appréciées au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2 - Voirie

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

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

En particulier, les voies publiques et privées devront observer une largeur minimale de 3m.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UB4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

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

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction* ou installation qui, par sa destination*, engendre des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension* d'une construction existante* susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des constructions* et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une préépuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article ~~11~~ 12 du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

5 –Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions*.

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

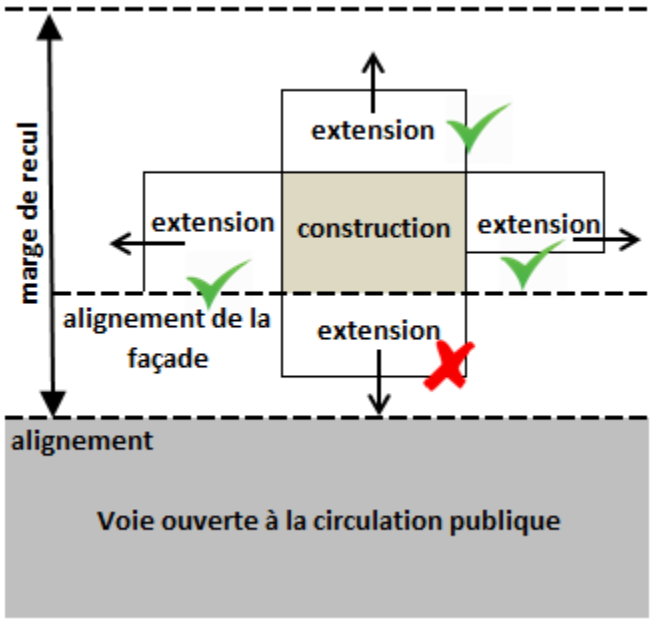
Non réglementé.

Article UB6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*

Les nouvelles constructions* doivent respecter un recul* minimum de 3m par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension* d'une construction existante*, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ;



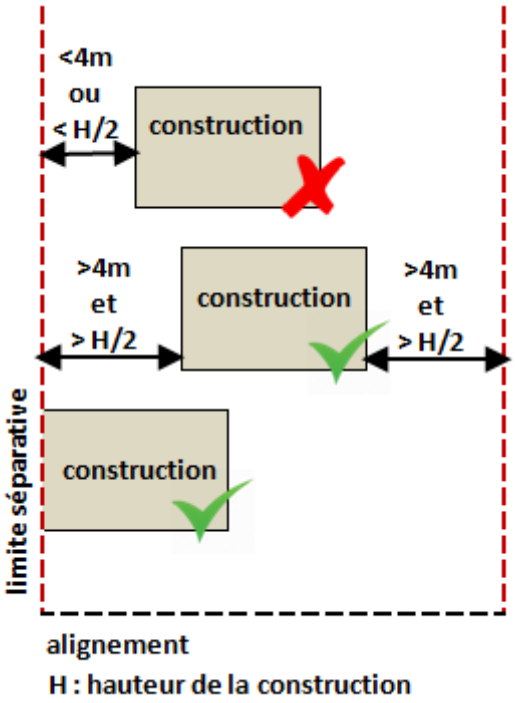
- Pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul* minimum de 1m par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*.

Article UB7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit sur la limite séparative*,
- Soit à une distance de la limite séparative* au moins égale à la moitié de la hauteur* à l'égout* de la construction* sans être inférieure à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*



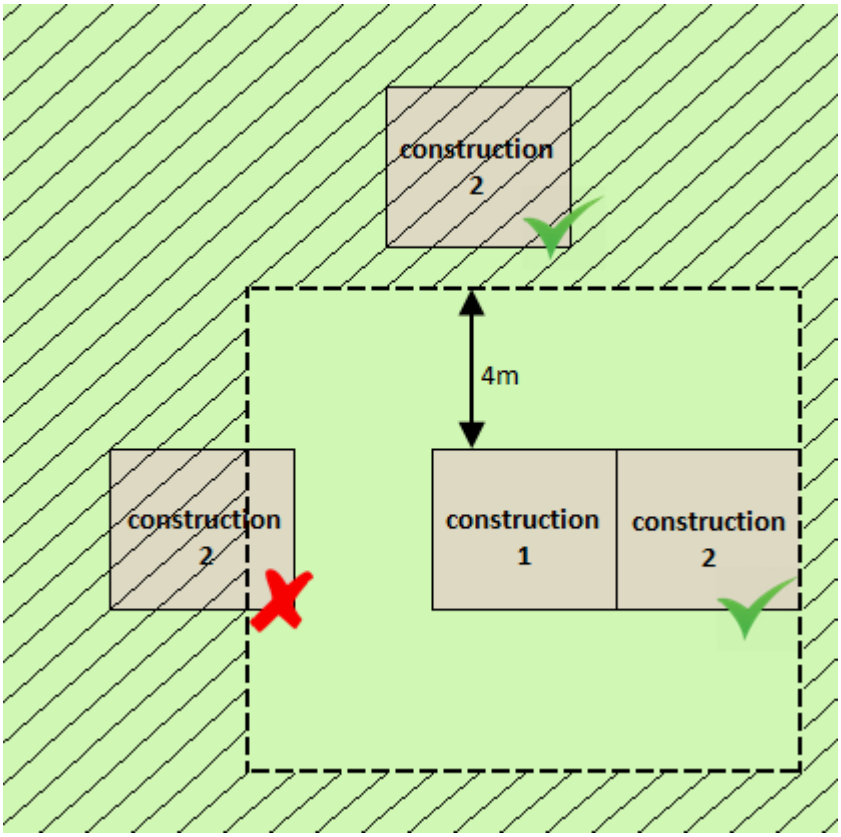
Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul* minimum de 1m par rapport aux limites séparatives*.

Article UB8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* situées sur une même parcelle doivent :

- Soit être accolées,
- Soit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* à l'égout* de la construction* la plus haute sans être inférieure à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* sur une même parcelle



Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions* sur une même parcelle.

Article UB9 – Emprise au sol*

L'emprise au sol* des constructions* ne pourra excéder 40% de la surface des terrains.

Article UB10 – Hauteur* maximale des constructions*

Dans la zone UB (hors sous-secteur UBh), la hauteur* maximale des constructions* est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*.

Dans le sous-secteur UBh, la hauteur* maximale des constructions* est fixée à 4,5m à l'égout* et 6,5m au faîtage*.

Article UB11 – Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

La disposition de la construction* et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* et devra se situer

au plus près de celui-ci en tenant compte de l'écoulement des eaux de pluie. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2 - Orientation

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtages* seront parallèles aux courbes de niveau. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

Des dérogations sont admises lorsqu'elles ne portent pas atteinte à la composition urbaine existante, sous réserve de l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune.

3 - Aspect des constructions*

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

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

Volumétrie

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

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

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

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

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment* et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche, pierre, plâtre, débord de chevrons.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes " Souleiadou" pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2.50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu ou pas visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment*.

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

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

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

seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1.5 à 1.6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. D'autres types de baies* plus larges peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

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

Traitement des façades

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

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

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.

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

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

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

Traitement des façades neuves

Enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire). D'autres types de matériaux pourront être utilisés, mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

La couleur des enduits de façade sera obligatoirement en harmonie avec celles des constructions* mitoyennes.

Menuiseries

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

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

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

Détails architecturaux

- Les linteaux, plates-bandes, arcs, etc., éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments* existants, particulièrement sur rue.

- Les souches de cheminée devront être près des faîtages* sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

- Les solins en produits alumino-bitumeux apparents seront à éviter.

- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

- Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités, car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1.50 mètres de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Clôture* :

Elle constitue un élément essentiel du paysage urbain, de la continuité architecturale et du bâti en général, sa conception participe pleinement à la qualité des perceptions de la rue et du tissu urbain.

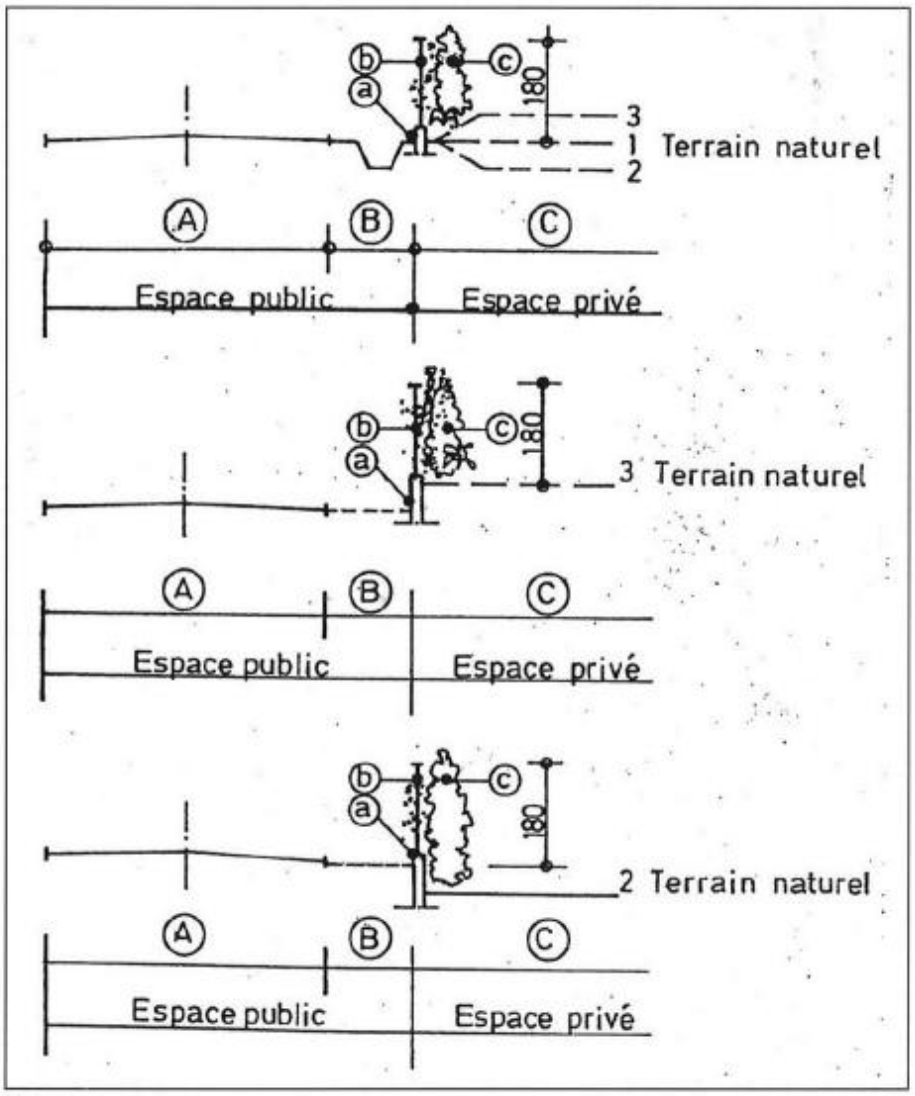
Elle doit être simple, réalisée avec des matériaux identiques à ceux de la construction* principale. Elle peut être réalisée en maçonnerie, grille, grillage doublé d'une haie* vive ou simple haie* vive. Sa hauteur doit être mise en harmonie avec le bâtiment* principal et la rue et doit permettre de s'isoler des vues et du vent. En aucun cas elle ne doit prendre des allures disproportionnées par rapport aux clôtures* traditionnelles. Les clôtures* réalisées en moellons de pierre doivent être traitées à joint sec.

La hauteur totale de la clôture* est limitée à 1,80 m.

Détails pour la réalisation des clôtures et murets de soutènement

(a)	-	Elément de maçonnerie, hauteur maximum 0,20 m	(pas obligatoire)
(b)	-	Grillage ou grille de couleur vert foncé ou marron	(pas obligatoire)
(c)	-	haie vive	(obligatoire)

Hauteur de l'ensemble de la clôture : 1,80 m sauf spécifications particulières



(A) Chaussée

(B) Accotement, fossé

(C) Espace privé

Article UB12 – Stationnement

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

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

Le nombre de places de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- ***Habitation*** : 1 place par tranche de 60m2 de surface de plancher* créée entamée (exception : conformément aux articles L151-34 et 35, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé, de résidences pour personnes âgées ou de résidences universitaires, il sera créé une place de stationnement par logement) ;
- ***Bureaux*** : 1 place de stationnement par tranche de 30m2 de surface de plancher* créée entamée ;
- ***Commerces*** : 1 place de stationnement par tranche de 25m2 de surface de vente créée entamée ;
- ***Hôtel/restaurant*** : 1 place par chambre ou 1 place 10m2 de surface de plancher* de salle de restauration (il n'y a pas de cumul des règles en cas d'hôtel-restaurant : il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de places de stationnement à créer) ;
- ***Artisanat*** :1 place par tranche de 50m2 de surface de plancher* créée entamée ;
- ***Autres destinations**** : pour les constructions* ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements.

Les superficies à prendre en compte pour le stationnement sécurisé des vélos sont les suivantes :

- *Immeubles d'habitation* : minimum 0,75m2 par logement de 2pièces ou moins, 1,5m2 par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3m2 ;
- *Immeubles de bureaux* : minimum 1,5% de la surface de plancher*.

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations résultant du présent article 12 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UB13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction* et non imperméabilisés*, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige* pour 6 places de stationnement.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables* doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige*.

Pour toute opération comportant à minima 10 logements, au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doit être traité en espaces verts communs ou sous forme d'espaces piétonniers paysagers.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UB14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UB15 – Performances énergétiques et environnementales

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé de réfléchir à l'organisation, aux orientations et formes des constructions* dans une optique de limitation de la consommation d'énergie et de protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions* (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque…) et d'utiliser des matériaux durables de construction*.

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UB16 – Communications électroniques

Non réglementé

Dispositions applicables à la ZONE UC

La zone UC correspond aux extensions urbaines de densité moyenne sur les extrémités Est et Ouest des Poulivets, à la Garrigue, au Souleyan et au Petit Coustellet.

La zone UC comprend **un sous-secteur** UCa au niveau du hameau du Souleyan, où les constructions* ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif.

La zone UC est en tout ou partie concernée par :

- **Le risque inondation** : se référer à l'article 13 du titre 1 (dispositions générales),
- **Les dispositions de l'AVAP** – sur le hameau du Souleyan: se référer au dossier d'AVAP correspondant à une servitude d'utilité publique, ainsi qu'aux cadres du présent règlement extraits du règlement de l'AVAP.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone UC et le sous-secteur UCa sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions* destinées à l'industrie,
- Les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées*, à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- La pratique du camping et du caravaning,
- Les habitations légères de loisirs (HLL).

Article UC2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone UC et le sous-secteur UCa :

- Les constructions* destinées au commerce, sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 200m2,
- Les constructions* destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- Les installations classées* à condition :
    - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
    - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
    - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- Les affouillements* et les exhaussements du sol* sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions* et installations autorisées dans la zone (rappel des dispositions générales : pour des raisons liées à la préservation des paysages, les

affouillements* et exhaussements* portant sur moins de 100m2 et excédant une hauteur de 1m doivent être précédés d'une Déclaration Préalable dans toutes les zones du PLU),

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 – Accès* et voiries

1 - Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès*, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès* seront appréciées au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2 - Voirie

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

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

En particulier, les voies publiques et privées devront observer une largeur minimale de 3m.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UC4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

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

Au sein du hameau du Souleyan (extrait du règlement de l'AVAP zone AB) :

> Toute tranchée ou fouille devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service régional de l'archéologie et éventuellement être suivie d'une surveillance archéologique.
> Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,…).

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction* ou installation qui, par sa destination*, engendre des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension* d'une construction existante* susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

De plus, dans le sous-secteur UCa :

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension* d'une construction existante* susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

Au sein du hameau du Souleyan (extrait du règlement de l'AVAP zone AB) :

> Toute tranchée ou fouille devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service régional de l'archéologie et éventuellement être suivie d'une surveillance archéologique.
> Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,…).

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs

adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des constructions* et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une préépuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Au sein du hameau du Souleyan (extrait du règlement de l'AVAP zone AB) :

Les aménagements réalisés sur le terrain concerné par l'opération envisagée doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Ils sont à la charge exclusive du demandeur. Ils pourront se faire en surface au moyen de caniveau en pierre reprenant les modèles anciens en place.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article ~~11~~ 12 du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

5 –Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions*.

Au sein du hameau du Souleyan (extrait du règlement de l'AVAP zone AB) :

Les branchements individuels par câble (électrique, téléphone, télévision, etc ...) à construire sur le domaine privé afin de se raccorder au réseau public existant ou projeté devront être réalisés en réseau souterrain. Dans les opérations d'aménagement, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du demandeur.

Les pénétrations ainsi que les points de comptage seront masqués ou installés à l'intérieur. Le cheminement à l'intérieur des maçonneries anciennes devra absolument respecter les éléments nobles de celles-ci : pierre de taille, bandeau, corniche, chaîne d'angle, parement, … Ils ne devront en aucun cas détruire des vestiges archéologiques.

Les concessionnaires de réseaux (électrique, téléphone, télévision, câble, etc ...) devront prévoir que toute nouvelle ligne à construire sur le domaine privé ou public devra être réalisé impérativement en réseau souterrain.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies en réseau enterré ou encastré dans la maçonnerie.
Les réseaux sous câble courant sous les corniches de maison en maison sont interdits.
Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,…).

Article UC5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

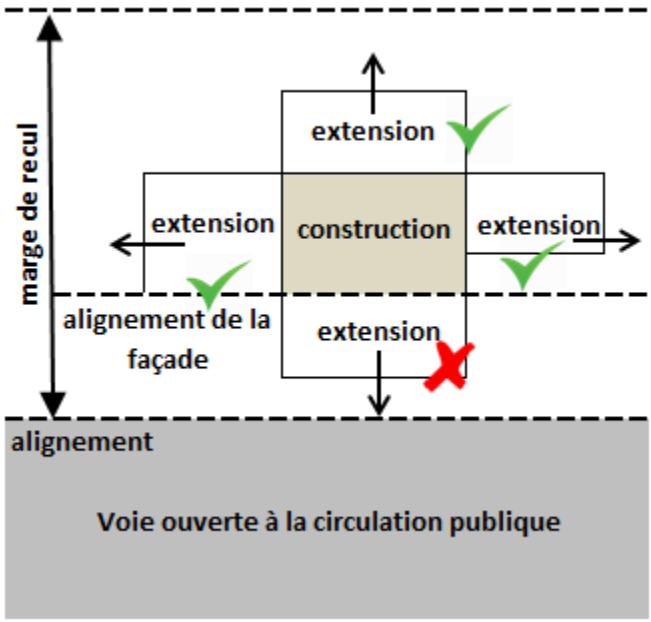
Article UC6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*

À défaut d'indications figurant au plan, les nouvelles constructions* doivent respecter un recul* :

- Minimum de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et canaux (dans le cas où la largeur de la ripisylve existante est supérieure à 10m, elle devra être intégralement préservée et ne pas être réduite) ;
- Minimum de 6m par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension* d'une construction existante*, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ;



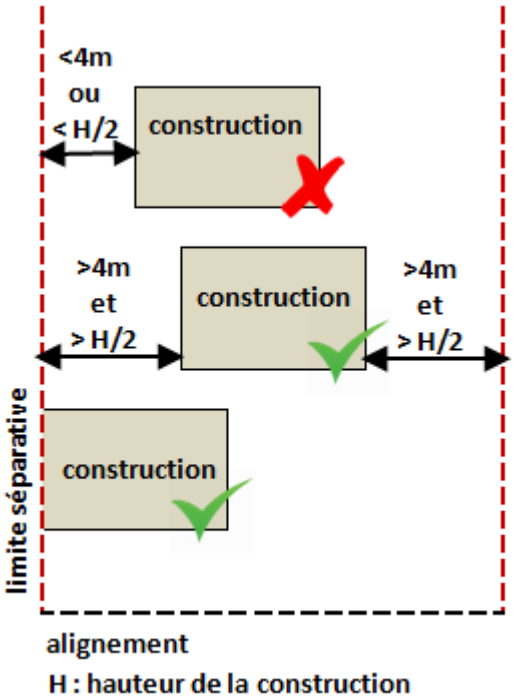
- Pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul* minimum de 1m par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*.

Article UC7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit sur la limite séparative*,
- Soit à une distance de la limite séparative* au moins égale à la moitié de la hauteur* à l'égout* de la construction* sans être inférieure à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*



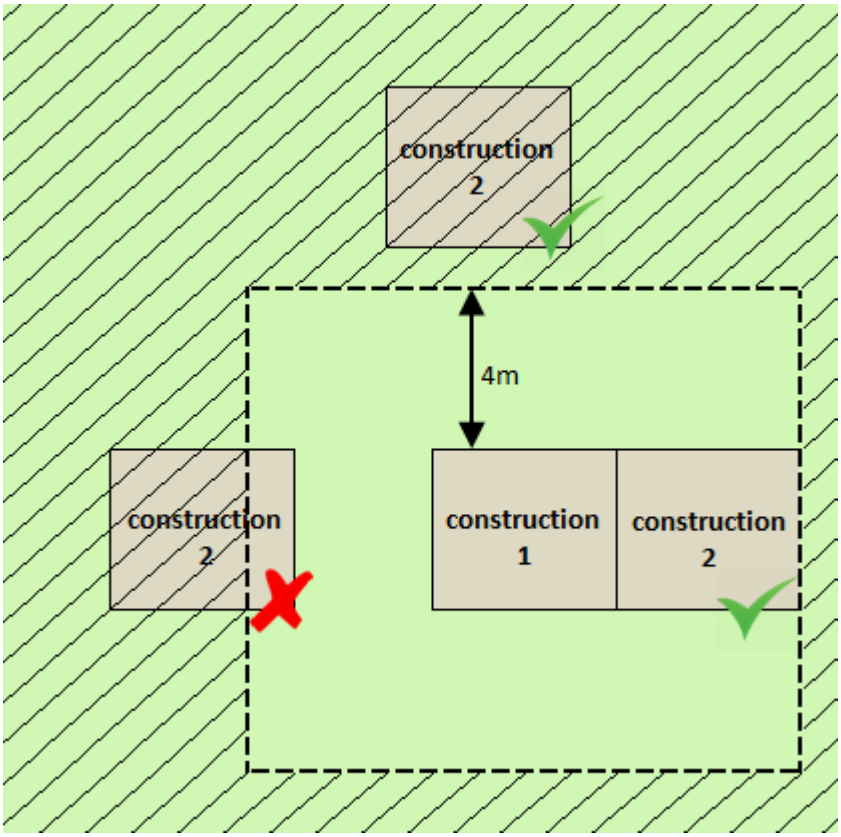
Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul* minimum de 1m par rapport aux limites séparatives*.

Article UC8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* situées sur une même parcelle doivent :

- Soit être accolées,
- Soit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* à l'égout* de la construction* la plus haute sans être inférieure à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* sur une même parcelle



Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions* sur une même parcelle.

Article UC9 – Emprise au sol*

L'emprise au sol* des constructions* ne pourra excéder 30% de la surface des terrains.

Article UC10 – Hauteur* maximale des constructions*

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*.

Au sein du hameau du Souleyan (extrait du règlement de l'AVAP zone AB) :

La hauteur maximale des constructions est fixée par les règles suivantes :

- **Pour les édifices à restaurer :**

- Si le volume existant est complet dans ses trois dimensions, la hauteur maximale est celle donnée par le relevé de l'état des lieux.
- Si le volume existant est incomplet, il faudra restituer ce volume et donc sa hauteur par une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet. Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).
- Si le volume existant est incomplet et que les connaissances archéologiques et historiques ne permettent pas sa restitution complète, alors, la hauteur maximale du volume à reconstruire doit être strictement inférieure à la plus proche volumétrie supposée (*à définir par une étude architecturale, historique et archéologique scientifique qui devra être confirmée par l'analyse de l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie)*) ou existantes des constructions les plus proches par ordre d'éloignement.

- **Pour les constructions neuves :**

- **Hauteur relative**

Pour les parties de construction ou les constructions **faisant alignement** sur rue, la hauteur à l'égout des toitures de toute nouvelle construction doit être sensiblement **égale** à la hauteur à l'égout des constructions voisines et contiguës.

Pour les parties de construction ou les constructions **ne faisant pas alignement** sur rue, la hauteur à l'égout des toitures de toute nouvelle construction doit être **inférieure** à la hauteur à l'égout des constructions voisines et contiguës.

- **Hauteur absolue**

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures du hameau. Des photos-montage, des relevés et des silhouettes sont exigés au niveau du dossier paysager afin de le vérifier.

Dans tous les cas, les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures du hameau et sans porter atteinte aux caractères de la zone AA précédemment réglementée. Des photos-montages seront exigés dans un dossier d'intégration paysagère pour un permis de construire comme une déclaration de travaux.

Article UC11 – Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

La disposition de la construction* et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* et devra se situer au plus près de celui-ci en tenant compte de l'écoulement des eaux de pluie. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2 - Orientation

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtages* seront parallèles aux courbes de niveau. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

Des dérogations sont admises lorsqu'elles ne portent pas atteinte à la composition urbaine existante, sous réserve de l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune.

3 - Aspect des constructions*

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

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

Volumétrie

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

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

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

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

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment* et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche, pierre, plâtre, débord de chevrons.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes " Souleiadou" pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2.50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu ou pas visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment*.

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

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1.5 à 1.6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. D'autres types de baies* plus larges peuvent

être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

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

Traitement des façades

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

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

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.

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

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

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

Traitement des façades neuves

Enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire). D'autres types de matériaux pourront être utilisés, mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

La couleur des enduits de façade sera obligatoirement en harmonie avec celles des constructions* mitoyennes.

Menuiseries

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

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

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

Détails architecturaux

- Les linteaux, plates-bandes, arcs, etc., éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments* existants, particulièrement sur rue.

- Les souches de cheminée devront être près des faîtages* sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

- Les solins en produits alumino-bitumeux apparents seront à éviter.

- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

- Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités, car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1.50 mètres de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Clôture* :

Elle constitue un élément essentiel du paysage urbain, de la continuité architecturale et du bâti en général, sa conception participe pleinement à la qualité des perceptions de la rue et du tissu urbain.

Elle doit être simple, réalisée avec des matériaux identiques à ceux de la construction* principale. Elle peut être réalisée en maçonnerie, grille, grillage doublé d'une haie* vive ou simple haie* vive. Sa hauteur doit être mise en harmonie avec le bâtiment* principal et la rue et doit permettre de s'isoler des vues et du vent. En aucun cas elle ne doit prendre des allures disproportionnées par rapport aux clôtures* traditionnelles. Les clôtures* réalisées en moellons de pierre doivent être traitées à joint sec.

La hauteur totale de la clôture* est limitée à 1,80 m.

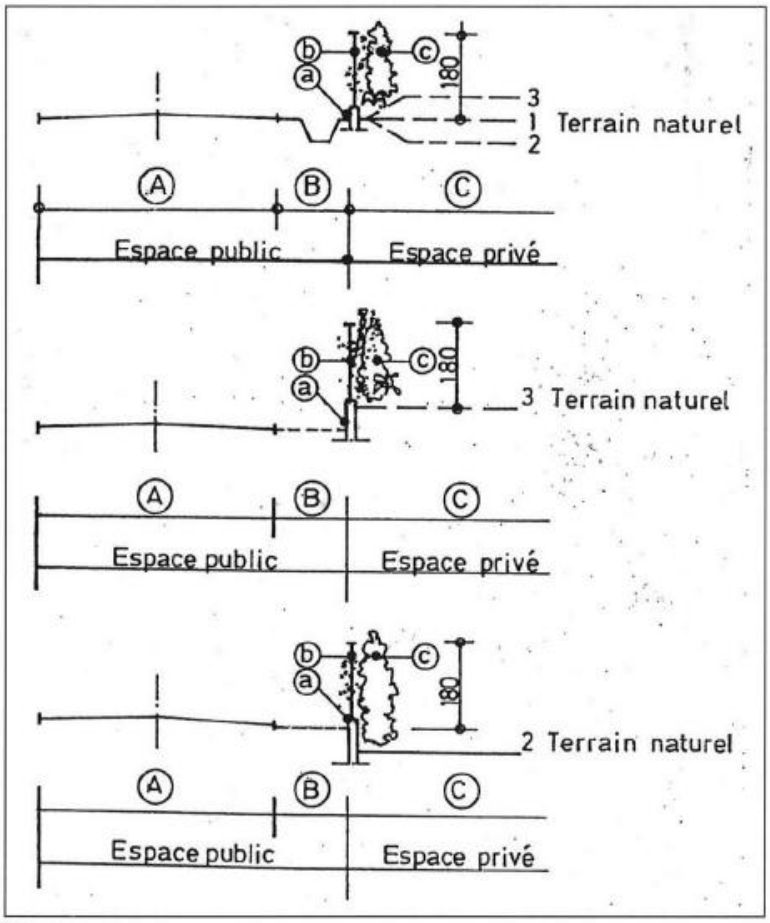
Détails pour la réalisation des clôtures et murets de soutènement

(a) - Elément de maçonnerie, hauteur maximum 0,20 m (pas obligatoire)

(b) - Grillage ou grille de couleur vert foncé ou marron (pas obligatoire)

(c) - haie vive (obligatoire)

Hauteur de l'ensemble de la clôture : 1,80 m sauf spécifications particulières



Exemple 1

Exemple 2

Exemple 3

(A) Chaussée

(B) Accotement, fossé

(C) Espace privé

Au sein du hameau du Souleyan (extrait du règlement de l'AVAP zone AB) :

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine architectural protégé ou non.

Pour les projets de restauration

Pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.
Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Dans le cas où le projet de reconstruction s'orienterait vers un **principe d'évocation** d'un état passé sur une partie de l'édifice, une architecture contemporaine pourra être utilisée.
Dans ce cas, des matériaux nouveaux pourront être visibles, structure métallique, verrière, bardage, … Cependant, l'intégration paysagère de ses nouveaux éléments devra se faire dans le plus grand respect du patrimoine et des perspectives.

Les principes ci-après devront guider les concepteurs
- Conservation scrupuleuse des éléments subsistants,
- Restauration de toutes les parties dont les restes sont suffisamment significatifs pour l'entreprendre avec une sûreté totale,
- Proscription sans faille de tout apport apocryphe,
- Interdiction de l'importation d'éléments étrangers même de très grande qualité,

Pour les constructions nouvelles

Toute construction devra être conforme aux dispositions énoncées ci-après. De plus, quel que soit le parti architectural retenu, elles devront faire l'objet d'une étude minutieuse pour leur implantation, la composition des volumes, la nature des matériaux etc .... afin de composer avec leur environnement naturel un ensemble cohérent.
Le dossier « volet paysager », obligatoire, doit s'inspirer de ces objectifs et être clairement présenté, lisible et précis.

Expression architecturale

L'expression architecturale ne doit pas être considérée comme strictement réduite à de la copie d'une architecture ancienne pittoresque. Une écriture architecturale contemporaine est tout à fait possible, surtout quand elle contient de nouveaux usages. Aussi, nous pouvons facilement regrouper deux grandes orientations, l'évocation d'anciens volumes disparus ou transformés et/ou la construction nouvelle

L'utilisation de matériaux nouveaux étranger à la région, de bardages (bois ou métal), de couverture en toit terrasse, de béton brut de décoffrage, de verrière, … est possible mais doit être particulièrement mesuré et justifiée par un dossier de présentation largement étoffé. Il s'agit là d'évaluer dans le cadre du volet paysager l'impact des aménagements d'écriture contemporaine.
Dans tous les cas ces nouveaux volumes devront constituer une part réduite de l'ensemble architectural.

- **Adaptation au terrain**

Les constructions et reconstructions doivent être conçues de façon à s'adapter au terrain et ne pas adapter le terrain aux constructions. Aussi, le minimum de remblais/déblais doit être recherché.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, et des maçonneries anciennes en place, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire, permis d'aménager ou d'une déclaration préalable et ne pourront se faire qu'avec l'autorisation de la direction régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Celle-ci pourra imposer une surveillance archéologique des terrassements.

- **Aspect des constructions**

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

- **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. Cette notion doit être évaluée au regard de l'ensemble du hameau comme de l'ensemble bâti cohérent.
De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.
Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture du volume principal devra rester dominante.
Les toitures seront à deux pentes maximum (sauf cas particulier justifié) par volume autonome.

Dans tous les cas, il faudra impérativement respecter la hiérarchie des volumes, du corps principal dominant aux volumes annexes plus bas. Par conséquent, la volumétrie du bâtiment à construire sera définie par son implantation, compte tenu de l'harmonie et de la hiérarchie de hauteur qui doit régner entre existant et projet.

- Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte vieillie ou de récupération. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.
Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité des ensembles architecturaux, par exemple :

- génoise, corniche, pierre, plâtre
- débord de chevrons.

Dans certains cas, les toitures terrasses, et les couvertures dans d'autres matériaux pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Celles-ci devront rester quantitativement minoritaires dans l'ensemble architectural.

- Percements

Les pleins prédominent sur les vides.
En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1.5 à 1.6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large.
D'autres types de baies plus larges, peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

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

- Traitement des façades

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

-<u>Traitement des façades en réhabilitation</u>

Le décroûtage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.
Les linteaux en bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.
Dans le cas de maçonnerie mixte (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc...) les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.
Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc ...) seront conservés ou refaits.
Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres ou d'oxydes métalliques sera lave, gratté ou frottassé et de teinte soutenue et sourde. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

Une palette de re-formulation des enduits anciens de la région est mise à disposition en mairie.

-<u>Traitement des façades neuves</u>

Enduit frottassé de teinte soutenue, brossé ou lavé (aspect enduit ancien (éviter les couleurs trop claires ou trop vives, le blanc est à proscrire), Dans certain cas de remises agricoles les finitions pourront être « fouetté à la branche ».
D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

- **Menuiseries**

Elles seront en bois, reprenant des modèles historiques (proportions, aspect, format des carreaux). Elles seront chaulées (aspect bois grisé), peintes ou dans certains cas (menuiseries anciennes) laissées d'aspect brut.
La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.
Pour les volets on interdit les modèles à barres et écharpes ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennes.
Les huisseries en fer sont possibles (l'aluminium ne doit pas être visible), si elles sont peintes ou oxydées et vernies.
Les huisseries en PVC sont à proscrire.

Les restitutions ou réinterprétassions de menuiseries très anciennes (vitraux, croisées, …) sont possibles mais devront s'accompagner d'une justification issue de l'étude architecturale, historique et archéologique scientifique, confirmée par l'analyse de l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

- **Détails architecturaux**

Les linteaux, plates bandes, arc etc... éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
L'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue est à proscrire.
Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles ou une simple tôle horizontale.
Les solins en produits aluminobitumeux apparents sont interdits.
Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
Les balustrades en pierre ou fausse pierre sont à proscrire quand elles ne viennent pas restituer un élément disparu ou incomplet.
Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.
Les « marquises » métalliques sont à proscrire. Cependant certain auvent menuisés et reprenant des sections de bois traditionnelles sont envisageables dans le cas de restitutions d'éléments en encorbellement anciens.
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,50 mètres de profondeur).
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 40x40 cm.
Les vérandas ne sont pas permises.

- **Clôture**

Elle constitue un élément essentiel du paysage urbain, de la continuité architecturale et du bâti en général, sa conception participe pleinement à la qualité des perceptions de la rue et du tissu urbain.
Elle doit être simple, réalisée avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Elle peut être réalisée en maçonnerie, grille, grillage doublé d'une haie vive. Sa hauteur doit être mise en harmonie avec le bâtiment principal et la rue et doit permettre de s'isoler des vues et du vent. En aucun cas elle ne doit prendre des allures disproportionnées par rapport aux clôtures traditionnelles. Les clôtures réalisées en moellons de pierre peuvent être traitées à joint sec dans le cas d'un mur en pierre sèche ou enduit à pierre vue dans le cas de maçonnerie traditionnelle. Elle sera alors couverte d'une couvertine (chaperon de pierre) d'une épaisseur d'au moins 15 cm.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m. Des adaptations peuvent être envisagées dans le cas de prolongements de clôtures existantes et dont la valeur patrimoniale est reconnue par l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Bassins et piscines**

Ces éléments devront s'inscrire dans une logique et à l'échelle des constructions agricoles. Leur forme et leur implantation devront s'adapter strictement à la topographie du lieu. Ils seront de géométrie simple, rectangulaire.
Les matériaux, textures et couleurs utilisés doivent suivre la même logique de simplicité agricole : pierre locale ou enduit frottassé fin, ton beige ou gris.
Ils devront être composés avec les autres éléments existants ou à construire dans une logique agricole *et non de type résidentiel pavillonnaire.*

Article UC12 – Stationnement

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

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

Le nombre de places de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- ***Habitation*** : 1 place par tranche de 60m2 de surface de plancher* créée entamée (exception : conformément aux articles L151-34 et 35, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé, de résidences pour personnes âgées ou de résidences universitaires, il sera créé une place de stationnement par logement) ;
- ***Bureaux*** : 1 place de stationnement par tranche de 30m2 de surface de plancher* créée entamée ;
- ***Commerces*** : 1 place de stationnement par tranche de 25m2 de surface de vente créée entamée ;
- ***Hôtel/restaurant*** : 1 place par chambre ou 1 place 10m2 de surface de plancher* de salle de restauration (il n'y a pas de cumul des règles en cas d'hôtel-restaurant : il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de places de stationnement à créer) ;
- ***Artisanat*** :1 place par tranche de 50m2 de surface de plancher* créée entamée ;
- ***Autres destinations**** : pour les constructions* ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements.

Les superficies à prendre en compte pour le stationnement sécurisé des vélos sont les suivantes :

- *Immeubles d'habitation* : minimum 0,75m2 par logement de 2pièces ou moins, 1,5m2 par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3m2 ;
- *Immeubles de bureaux* : minimum 1,5% de la surface de plancher*.

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations résultant du présent article 12 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une

concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UC13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction* et non imperméabilisés*, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige* pour 6 places de stationnement.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables* doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige*.

Pour toute opération comportant à minima 10 logements, au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doit être traité en espaces verts communs ou sous forme d'espaces piétonniers paysagers.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UC14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UC15 – Performances énergétiques et environnementales

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé de réfléchir à l'organisation, aux orientations et formes des constructions* dans une optique de limitation de la consommation d'énergie et de protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions* (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque…) et d'utiliser des matériaux durables de construction.

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UC16 – Communications électroniques

Non réglementé

Dispositions applicables à la ZONE UD

La zone UD correspond à une zone urbaine où la faible densité permet de garantir un écrin paysager dans les quartiers du Cire, Graneau, Four Neuf et Jardins de Madame.

La zone UD comprend **un sous-secteur** UDa au Cire, au Four Neuf et à Graneau, où les constructions* ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif.

La zone UD est en tout ou partie concernée par l**e risque inondation** : se référer à l'article 13 du titre 1 (dispositions générales).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone UD et le sous-secteur UDa sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions* destinées à l'industrie,
- Les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions* destinées aux commerces,
- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées*, à l'exception de celles visées à l'article UD2,
- La pratique du camping et du caravaning,
- Les habitations légères de loisirs (HLL).

Article UD2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone UD et le sous-secteur UDa :

- Les constructions* destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- Les installations classées* à condition :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- Les affouillements* et les exhaussements du sol* sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions* et installations autorisées dans la zone (rappel des dispositions générales : pour des raisons liées à la préservation des paysages, les affouillements* et exhaussements* portant sur moins de 100m2 et excédant une hauteur de 1m doivent être précédés d'une Déclaration Préalable dans toutes les zones du PLU),

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD3 – Accès* et voiries

1 - Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès*, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès* seront appréciées au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2 - Voirie

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

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

En particulier, les voies publiques et privées devront observer une largeur minimale de 3m.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UD4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

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

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction* ou installation qui, par sa destination*, engendre des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension* d'une construction existante* susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

De plus, dans le sous-secteur UDa :

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension* d'une construction existante* susceptible d'engendrer des eaux usées, la mise en conformité de l'installation autonome est obligatoire.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des constructions* et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article ~~11~~ 12 du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

5 –Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions*.

Article UD5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

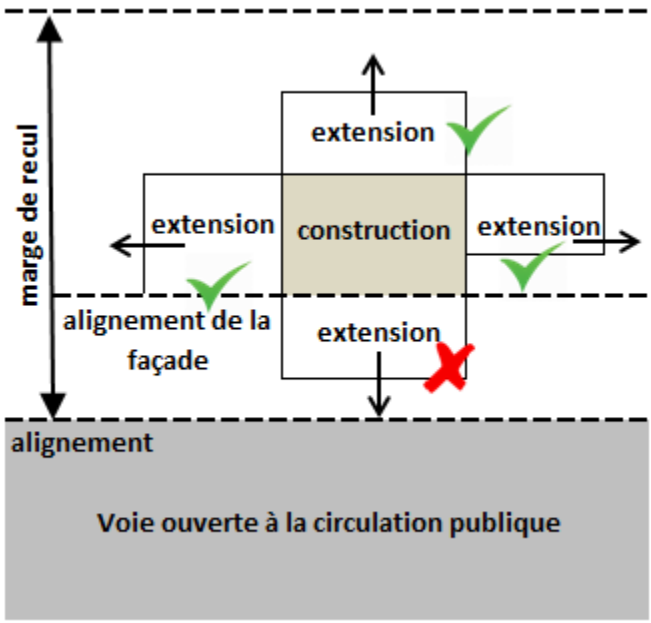
Article UD6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*

À défaut d'indications figurant au plan, les nouvelles constructions* doivent respecter un recul* :

- Minimum de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et canaux (dans le cas où la largeur de la ripisylve existante est supérieure à 10m, elle devra être intégralement préservée et ne pas être réduite) ;
- Minimum de 6m par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension* d'une construction existante*, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ;



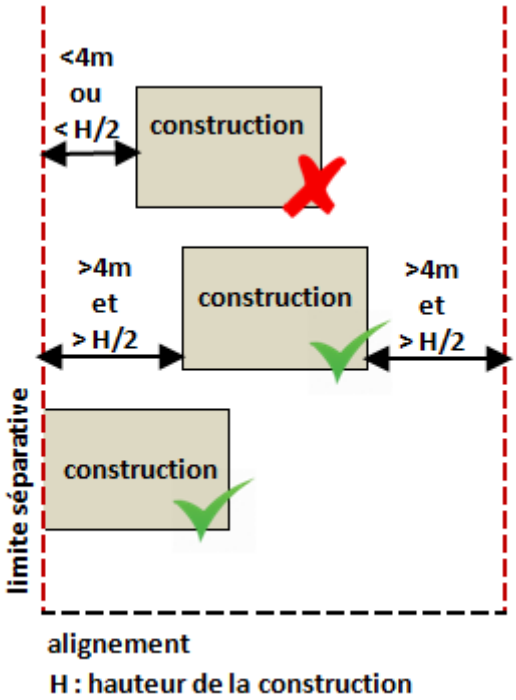
- Pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul* minimum de 1m par rapport à l'alignement* des voies et autres emprises publiques*.

Article UD7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit sur la limite séparative*, à condition que la hauteur* de la construction* n'excède pas 4m ;
- Soit à une distance de la limite séparative* au moins égale à la moitié de la hauteur* à l'égout* de la construction* sans être inférieur à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*



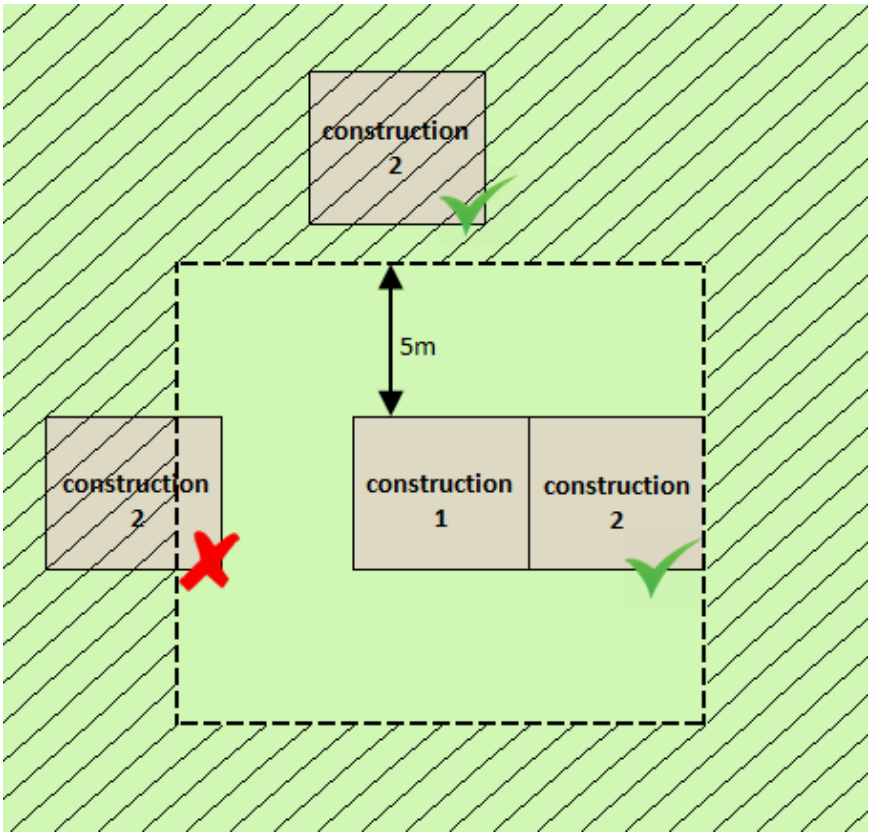
Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul* minimum de 1m par rapport aux limites séparatives*.

Article UD8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* situées sur une même parcelle doivent :

- Soit être accolées,
- Soit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* à l'égout* de la construction* la plus haute sans être inférieure à 5m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* sur une même parcelle



Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions* sur une même parcelle.

Article UD9 – Emprise au sol*

L'emprise au sol* des constructions* ne pourra excéder 20% de la surface des terrains.

Article UD10 – Hauteur* maximale des constructions*

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*.

Article UD11 – Aspect extérieur

Adaptation au terrain :

La disposition de la construction* et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Orientation :

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtages* seront parallèles aux courbes de niveau. Les façades principales seront au maximum orientées au Sud.

Des dérogations sont admises lorsqu'elles ne portent pas atteinte à la composition urbaine existante, sous réserve de l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune.

Aspect des constructions* :

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

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

Volumétrie :

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

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

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

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

Couvertures :

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment* et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche, pierre, plâtre, débord de chevrons.

Dans certains cas, des toitures-terrasses* pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Percements :

Les pleins prédominent sur les vides. Les façades nord et les pignons sont peu percés.

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

Traitement des façades :

Les placages de pierre ou d'autres matériaux seront à éviter sauf exception justifiée par l'architecture.

Enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire),

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

Menuiseries :

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

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux. Pour les volets on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennes.

Détails architecturaux :

- Les linteaux, plates-bandes, arcs, etc., éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages* sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison.

On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

- Les solins en produits alumino-bitumeux apparents seront à éviter.

- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

- Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.

Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités, car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.

Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée.

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

- Aménagements ou accompagnement :

Les extensions de lignes électriques et téléphoniques et les raccordements seront de préférence enterrés sauf impossibilité technique.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies* vives

Les clôtures* :

Elle constitue un élément essentiel du paysage et du bâti en général, sa conception participe pleinement à la qualité des perceptions.

Elle doit être simple, réalisée avec des grilles ou grillages doublés d'une haie* vive ou simple haie* vive. Sa hauteur est limitée à 1,80 m. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture* et traité de façon cohérente avec celle-ci.

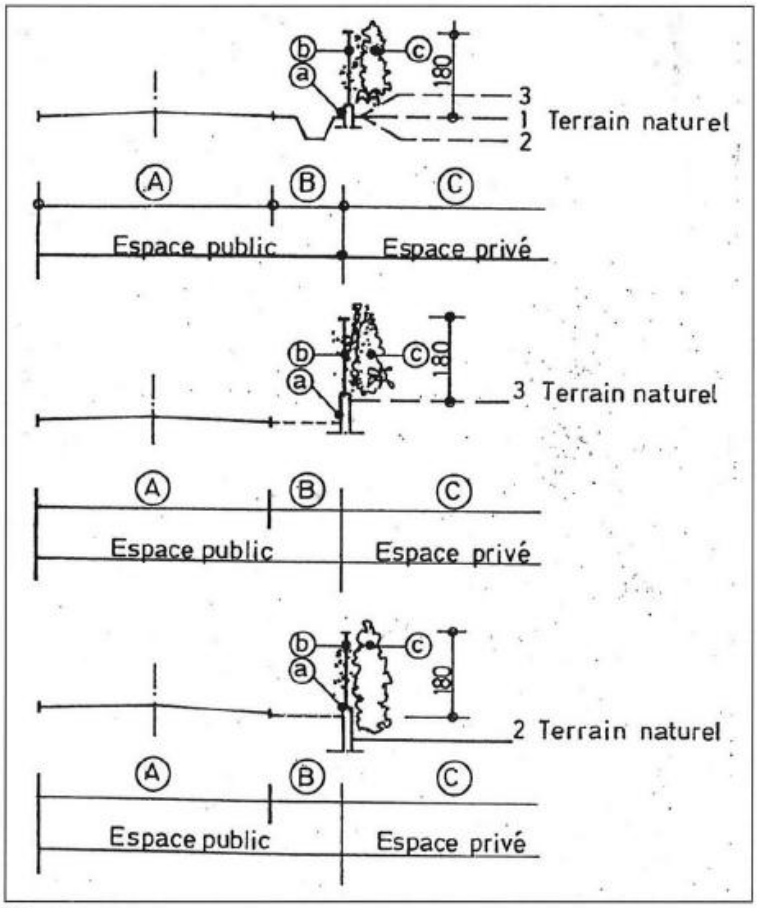
Détails pour la réalisation des clôtures et murets de soutènement

ⓐ - Elément de maçonnerie, hauteur maximum 0,20 m (pas obligatoire)

ⓑ - Grillage ou grille de couleur vert foncé ou marron (pas obligatoire)

ⓒ - haie vive (obligatoire)

Hauteur de l'ensemble de la clôture : 1,80 m sauf spécifications particulières



Exemple 1

Exemple 2

Exemple 3

Ⓐ Chaussée

Ⓑ Accotement, fossé

Ⓒ Espace privé

Article UD12 – Stationnement

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

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

Le nombre de places de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- ***Habitation*** : 1 place par tranche de 60m2 de surface de plancher* créée entamée (exception : conformément aux articles L151-34 et 35, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé, de résidences pour personnes âgées ou de résidences universitaires, il sera créé une place de stationnement par logement) ;
- ***Bureaux*** : 1 place de stationnement par tranche de 30m2 de surface de plancher* créée entamée ;
- ***Artisanat*** :1 place par tranche de 50m2 de surface de plancher* créée entamée ;
- ***Autres destinations**** : pour les constructions* ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements.

Les superficies à prendre en compte pour le stationnement sécurisé des vélos sont les suivantes :

- *Immeubles d'habitation* : minimum 0,75m2 par logement de 2pièces ou moins, 1,5m2 par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3m2 ;
- *Immeubles de bureaux* : minimum 1,5% de la surface de plancher*.

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations résultant du présent article 12 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article UD13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction* et non imperméabilisés*, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige* pour 6 places de stationnement.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables* doivent couvrir au moins 50% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige*.

Pour toute opération comportant à minima 10 logements, au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doit être traité en espaces verts communs ou sous forme d'espaces piétonniers paysagers.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UD14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UD15 – Performances énergétiques et environnementales

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé de réfléchir à l'organisation, aux orientations et formes des constructions* dans une optique de limitation de la consommation d'énergie et de protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions* (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque…) et d'utiliser des matériaux durables de construction*.

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UD16 – Communications électroniques

Non réglementé

Dispositions applicables à la ZONE UE

La zone UE correspond à une zone urbaine ayant une vocation principale d'accueil de constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au Sud des Poulivets. L'urbanisation d'une partie de la zone UE est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4.

La zone UE est en tout ou partie concernée par l**e risque inondation** : se référer à l'article 13 du titre 1 (dispositions générales).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone UE sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions* destinées à l'habitation (à l'exception de celles mentionnées à l'article UE2),
- Les constructions* destinées aux commerces ;
- Les constructions* destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions* destinées à l'artisanat ;
- Les constructions* destinées à l'industrie,
- Les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées*, à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- La pratique du camping et du caravaning,
- Les habitations légères de loisirs (HLL).

Article UE2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone UE :

- Les terrains de jeux et de sport de plein air ainsi que les locaux qui leurs sont liés (locaux techniques, maison de club, etc),
- Les extensions* et annexes* des constructions* à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- Les installations classées* à condition :
    - qu'elles soient liées à la vocation principale de la zone,
    - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
    - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
    - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- Les affouillements* et les exhaussements du sol* sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions* et installations autorisées dans la zone (rappel

des dispositions générales : pour des raisons liées à la préservation des paysages, les affouillements* et exhaussements* portant sur moins de 100m2 et excédant une hauteur de 1m doivent être précédés d'une Déclaration Préalable dans toutes les zones du PLU),

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

L'urbanisation d'une partie de la zone UE est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 – Accès* et voiries

1 - Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès*, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès* seront appréciées au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2 - Voirie

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

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

En particulier, les voies publiques et privées devront observer une largeur minimale de 3m.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UE4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

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

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction* ou installation qui, par sa destination*, engendre des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension* d'une construction existante* susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des constructions* et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une préépuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article ~~11~~ 12 du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

5 –Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions*.

Article UE5 – Caractéristiques des terrains

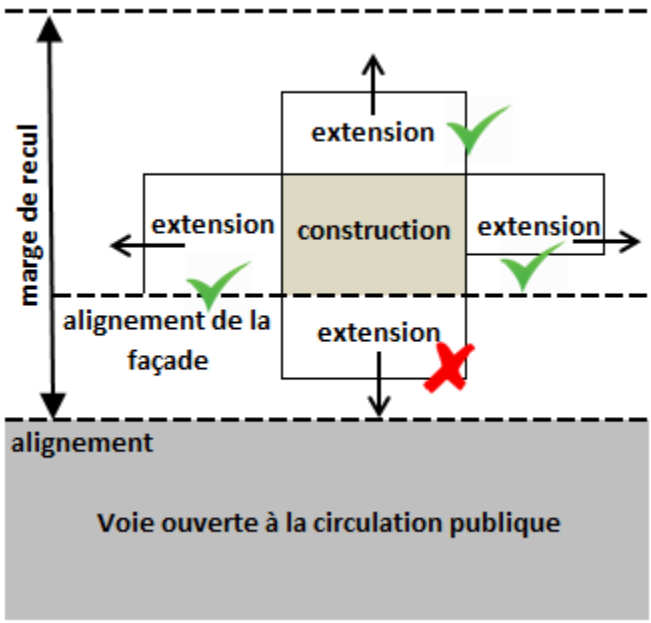
Non réglementé.

Article UE6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*

Les nouvelles constructions* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies et emprises publiques* ;
  Soit en respectant un recul* minimum de 3m par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension* d'une construction existante*, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ;

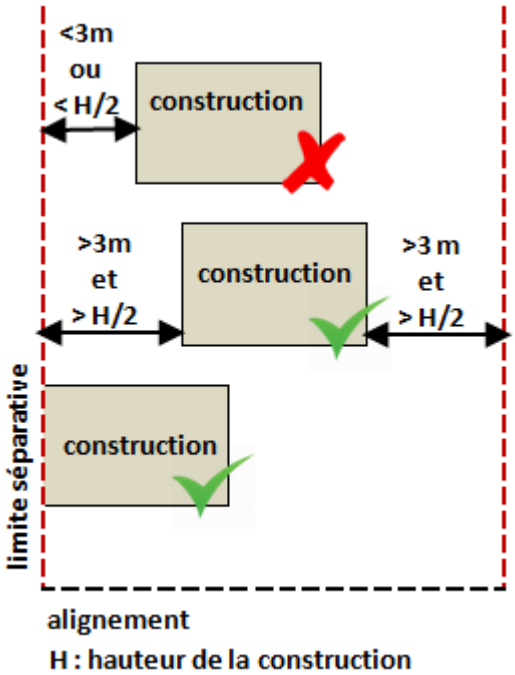


Article UE7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit sur la limite séparative*,
- Soit à une distance de la limite séparative* au moins égale à la moitié de la hauteur* à l'égout* de la construction* sans être inférieure à 3m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*



Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Article UE8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UE9 – Emprise au sol*

Non réglementé

Article UE10 – Hauteur* maximale des constructions*

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*.

Article UE11 – Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

La disposition de la construction* et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher* sera repéré par rapport au terrain naturel* et devra se situer au plus près de celui-ci en tenant compte de l'écoulement des eaux de pluie. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2 - Orientation

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtages* seront parallèles aux courbes de niveau. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

Des dérogations sont admises lorsqu'elles ne portent pas atteinte à la composition urbaine existante, sous réserve de l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune.

3 - Aspect des constructions*

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

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

Volumétrie

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

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

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

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

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment* et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche, pierre, plâtre, débord de chevrons.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes " Souleiadou" pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2.50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu ou pas visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment*.

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

Pour les équipements collectifs, les couvertures peuvent être réalisées avec des matériaux contemporains, leur conception devra être d'une qualité architecturale certaine

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

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

seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1.5 à 1.6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. D'autres types de baies* plus larges peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

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

Pour les équipements collectifs, les ouvertures doivent être en harmonie avec l'architecture du bâtiment*.

Traitement des façades

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

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

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.

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

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

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

Traitement des façades neuves

Enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire). D'autres types de matériaux pourront être utilisés, mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

La couleur des enduits de façade sera obligatoirement en harmonie avec celles des constructions* mitoyennes.

Menuiseries

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

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

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

Détails architecturaux

- Les linteaux, plates-bandes, arcs, etc., éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments* existants, particulièrement sur rue.

- Les souches de cheminée devront être près des faîtages* sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

- Les solins en produits alumino-bitumeux apparents seront à éviter.

- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

- Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités, car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisées comme porche ou terrasse abritée (minimum 1.50 mètres de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Clôture* :

Elle constitue un élément essentiel du paysage urbain, de la continuité architecturale et du bâti en général, sa conception participe pleinement à la qualité des perceptions de la rue et du tissu urbain.

Elle doit être simple, réalisée avec des matériaux identiques à ceux de la construction* principale. Elle peut être réalisée en maçonnerie, grille, grillage doublé d'une haie* vive ou simple haie* vive. Sa hauteur doit être mise en harmonie avec le bâtiment* principal et la rue et doit permettre de s'isoler des vues et du vent. En aucun cas elle ne doit prendre des allures disproportionnées par rapport aux clôtures* traditionnelles. Les clôtures* réalisées en moellons de pierre doivent être traitées à joint sec.

La hauteur totale de la clôture* est limitée à 1,80 m.

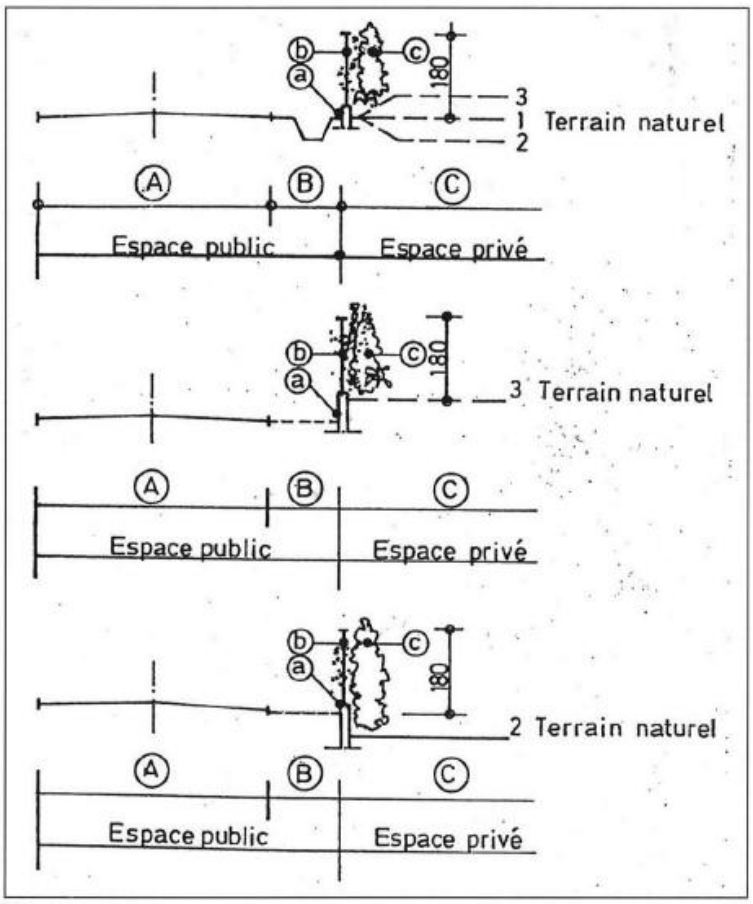
Détails pour la réalisation des clôtures et murets de soutènement

(a) - Elément de maçonnerie, hauteur maximum 0,20 m (pas obligatoire)

(b) - Grillage ou grille de couleur vert foncé ou marron (pas obligatoire)

(c) - haie vive (obligatoire)

Hauteur de l'ensemble de la clôture : 1,80 m sauf spécifications particulières



Exemple 1

Exemple 2

Exemple 3

(A) Chaussée

(B) Accotement, fossé

(C) Espace privé

Article UE12 – Stationnement

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

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

Le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements.

Article UE13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UE14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UE15 – Performances énergétiques et environnementales

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé de réfléchir à l'organisation, aux orientations et formes des constructions* dans une optique de limitation de la consommation d'énergie et de protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions* (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque…) et d'utiliser des matériaux durables de construction.

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UE16 – Communications électroniques

Non réglementé

Dispositions applicables à la ZONE UH

La zone UH correspond à une zone urbaine ayant une vocation principale d'accueil d'hébergements hôteliers aux Petitons.

La zone UH est concernée par les **dispositions de l'AVAP** : se référer au dossier d'AVAP correspondant à une servitude d'utilité publique, ainsi qu'aux cadres du présent règlement extraits du règlement de l'AVAP.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UH1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone UH sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions* destinées à l'industrie,
- Les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions* destinées à l'artisanat,
- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées*, à l'exception de celles visées à l'article UH2,
- La pratique du camping et du caravaning,
- Les habitations légères de loisirs (HLL).

Article UH2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone UH :

- Les installations classées* nécessaires ou en lien avec la vocation de la zone à condition :
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- Les constructions* destinées aux commerces, à condition qu'ils soient liés à la vocation hôtelière de la zone (notamment la restauration),
- Les affouillements* et les exhaussements du sol* sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions* et installations autorisées dans la zone (rappel des dispositions générales : pour des raisons liées à la préservation des paysages, les affouillements* et exhaussements* portant sur moins de 100m2 et excédant une hauteur de 1m doivent être précédés d'une Déclaration Préalable dans toutes les zones du PLU),
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH3 – Accès* et voiries

*1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès*, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès* seront appréciées au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2 - Voirie

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

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

En particulier, les voies publiques et privées devront observer une largeur minimale de 3m.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UH4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

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

Toute tranchée ou fouille devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service régional de l'archéologie et éventuellement être suivie d'une surveillance archéologique.
Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,…).

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction* ou installation qui, par sa destination*, engendre des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension* d'une construction existante* susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

Toute tranchée ou fouille devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service régional de l'archéologie et éventuellement être suivie d'une surveillance archéologique.
Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,…).

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des constructions* et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une préépuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain concerné par l'opération envisagée doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Ils sont à la charge exclusive du demandeur. Ils pourront se faire en surface au moyen de caniveau en pierre reprenant les modèles anciens en place.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article ~~11~~ 12 du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

5 –Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions*.

Les branchements individuels par câble (électrique, téléphone, télévision, etc ...) à construire sur le domaine privé afin de se raccorder au réseau public existant ou projeté devront être réalisés en réseau souterrain. Dans les opérations d'aménagement, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du demandeur.

Les pénétrations ainsi que les points de comptage seront masqués ou installés à l'intérieur. Le cheminement à l'intérieur des maçonneries anciennes devra absolument respecter les éléments nobles de celles-ci : pierre de taille, bandeau, corniche, chaîne d'angle, parement, … Ils ne devront en aucun cas détruire des vestiges archéologiques.

Les concessionnaires de réseaux (électrique, téléphone, télévision, câble, etc ...) devront prévoir que toute nouvelle ligne à construire sur le domaine privé ou public devra être réalisé impérativement en réseau souterrain.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies en réseau enterré ou encastré dans la maçonnerie.
Les réseaux sous câble courant sous les corniches de maison en maison sont interdits.
Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,…).

Article UH5 – Caractéristiques des terrains

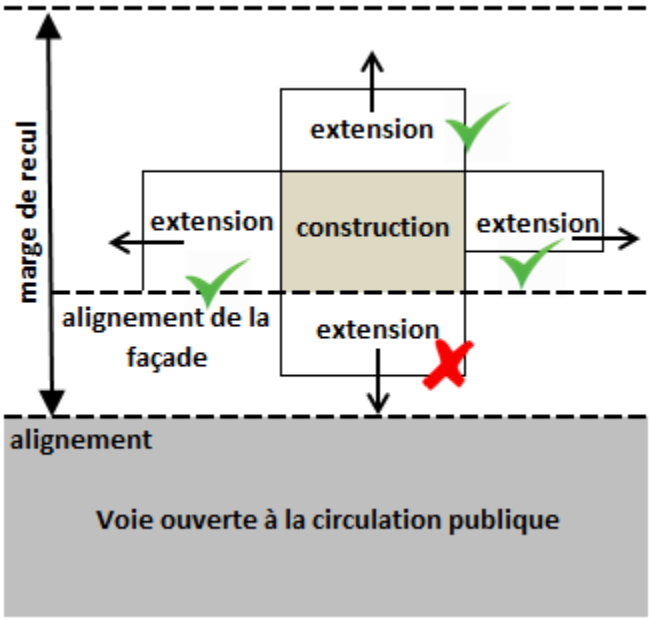
Non réglementé.

Article UH6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*

À défaut d'indications figurant au plan, les nouvelles constructions* doivent respecter un recul* minimum de 6m par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension* d'une construction existante*, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ;



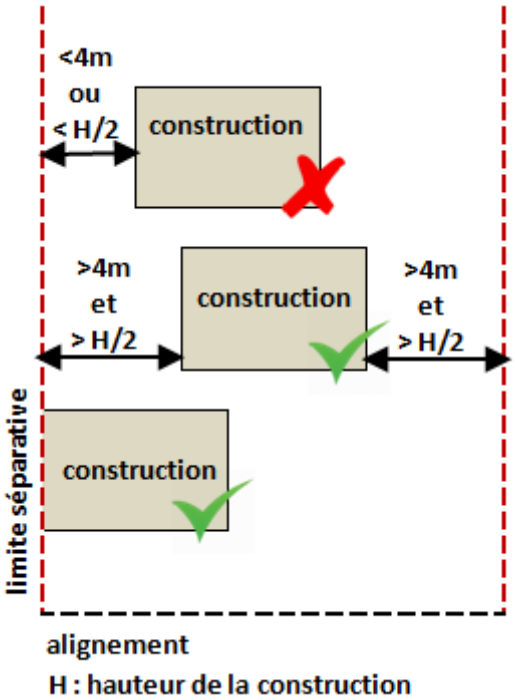
- Pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul* minimum de 1m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*.

Article UH7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit sur la limite séparative*,
- Soit à une distance de la limite séparative* au moins égale à la moitié de la hauteur* à l'égout* de la construction* sans être inférieure à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*



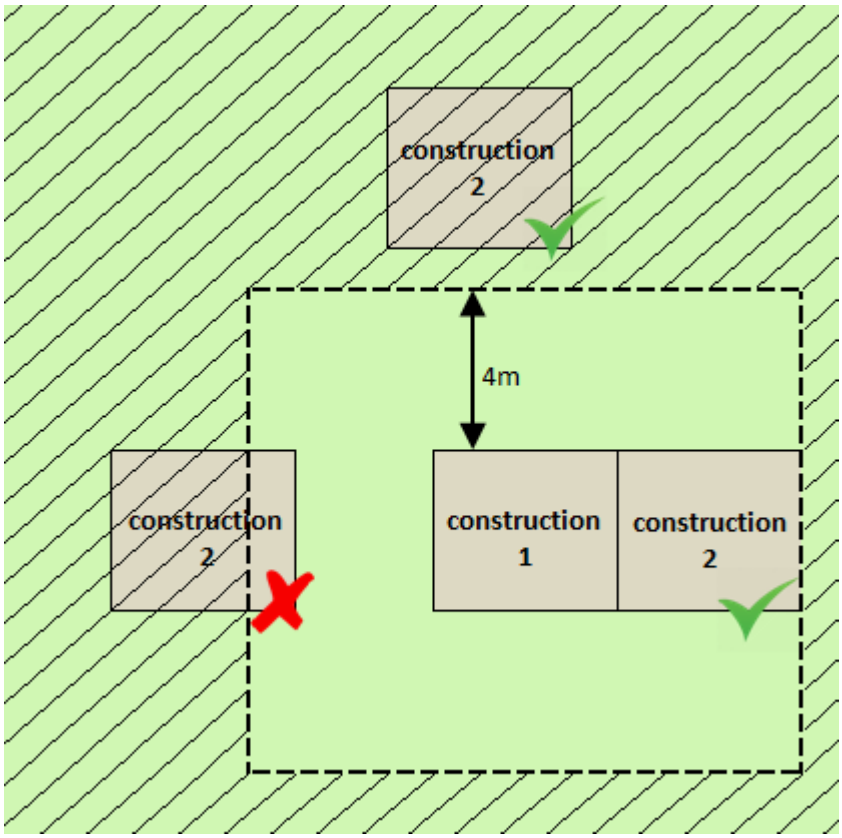
Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul* minimum de 1m par rapport aux limites séparatives*.

Article UH8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* situées sur une même parcelle doivent :

- Soit être accolées,
- Soit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* à l'égout* de la construction* la plus haute sans être inférieure à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* sur une même parcelle



Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions* sur une même parcelle.

Article UH9 – Emprise au sol*

L'emprise au sol* des constructions* ne pourra excéder 50% de la surface des terrains.

Article UH10 – Hauteur* maximale des constructions*

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*.

La hauteur* des constructions* devra également satisfaire les dispositions suivantes issues de l'AVAP :

- Pour les édifices à restaurer :

- Si le volume existant est complet dans ses trois dimensions, la hauteur maximale est celle donnée par le relevé de l'état des lieux.
- Si le volume existant est incomplet, il faudra restituer ce volume et donc sa hauteur par une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet. Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).
- Si le volume existant est incomplet et que les connaissances archéologiques et historiques ne permettent pas sa restitution complète, alors, la hauteur maximale du volume à reconstruire doit être strictement inférieure à la plus proche volumétrie supposée (*à définir par une étude architecturale, historique et archéologique scientifique qui devra être confirmée par l'analyse de l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie*)) ou existantes des constructions les plus proches par ordre d'éloignement.

- Pour les constructions neuves :

- Hauteur relative

Pour les parties de construction ou les constructions **faisant alignement** sur rue, la hauteur à l'égout des toitures de toute nouvelle construction doit être sensiblement **égale** à la hauteur à l'égout des constructions voisines et contiguës.

Pour les parties de construction ou les constructions **ne faisant pas alignement** sur rue, la hauteur à l'égout des toitures de toute nouvelle construction doit être **inférieure** à la hauteur à l'égout des constructions voisines et contiguës.

- Hauteur absolue

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures du hameau. Des photos-montage, des relevés et des silhouettes sont exigés au niveau du dossier paysager afin de le vérifier.

Dans tous les cas, les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures du hameau et sans porter atteinte aux caractères de la zone AA précédemment réglementée. Des photos-montages seront exigés dans un dossier d'intégration paysagère pour un permis de construire comme une déclaration de travaux.

Article UH11 – Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

La disposition de la construction* et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* et devra se situer au plus près de celui-ci en tenant compte de l'écoulement des eaux de pluie. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2 - Orientation

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtages* seront parallèles aux courbes de niveau. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

Des dérogations sont admises lorsqu'elles ne portent pas atteinte à la composition urbaine existante, sous réserve de l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune.

3 - Aspect des constructions*

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

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

<u>Volumétrie</u>

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

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

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

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

<u>Couvertures</u>

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment* et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche, pierre, plâtre, débord de chevrons.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes " Souleiadou" pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2.50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu ou pas visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment*.

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

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1.5 à 1.6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. D'autres types de baies* plus larges peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

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

Traitement des façades

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

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

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.

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

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

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

Traitement des façades neuves

Enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire). D'autres types de matériaux pourront être utilisés, mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

La couleur des enduits de façade sera obligatoirement en harmonie avec celles des constructions* mitoyennes.

Menuiseries

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

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

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

Détails architecturaux

- Les linteaux, plates-bandes, arcs, etc., éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments* existants, particulièrement sur rue.

- Les souches de cheminée devront être près des faîtages* sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

- Les solins en produits alumino-bitumeux apparents seront à éviter.

- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

- Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités, car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisées comme porche ou terrasse abritée (minimum 1.50 mètres de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Clôture* :

Elle constitue un élément essentiel du paysage urbain, de la continuité architecturale et du bâti en général, sa conception participe pleinement à la qualité des perceptions de la rue et du tissu urbain.

Elle doit être simple, réalisée avec des matériaux identiques à ceux de la construction* principale. Elle peut être réalisée en maçonnerie, grille, grillage doublé d'une haie* vive ou simple haie* vive. Sa hauteur doit être mise en harmonie avec le bâtiment* principal et la rue et doit permettre de s'isoler des vues et du vent. En aucun cas elle ne doit prendre des allures disproportionnées par rapport aux clôtures* traditionnelles. Les clôtures* réalisées en moellons de pierre doivent être traitées à joint sec.

La hauteur totale de la clôture* est limitée à 1,80 m.

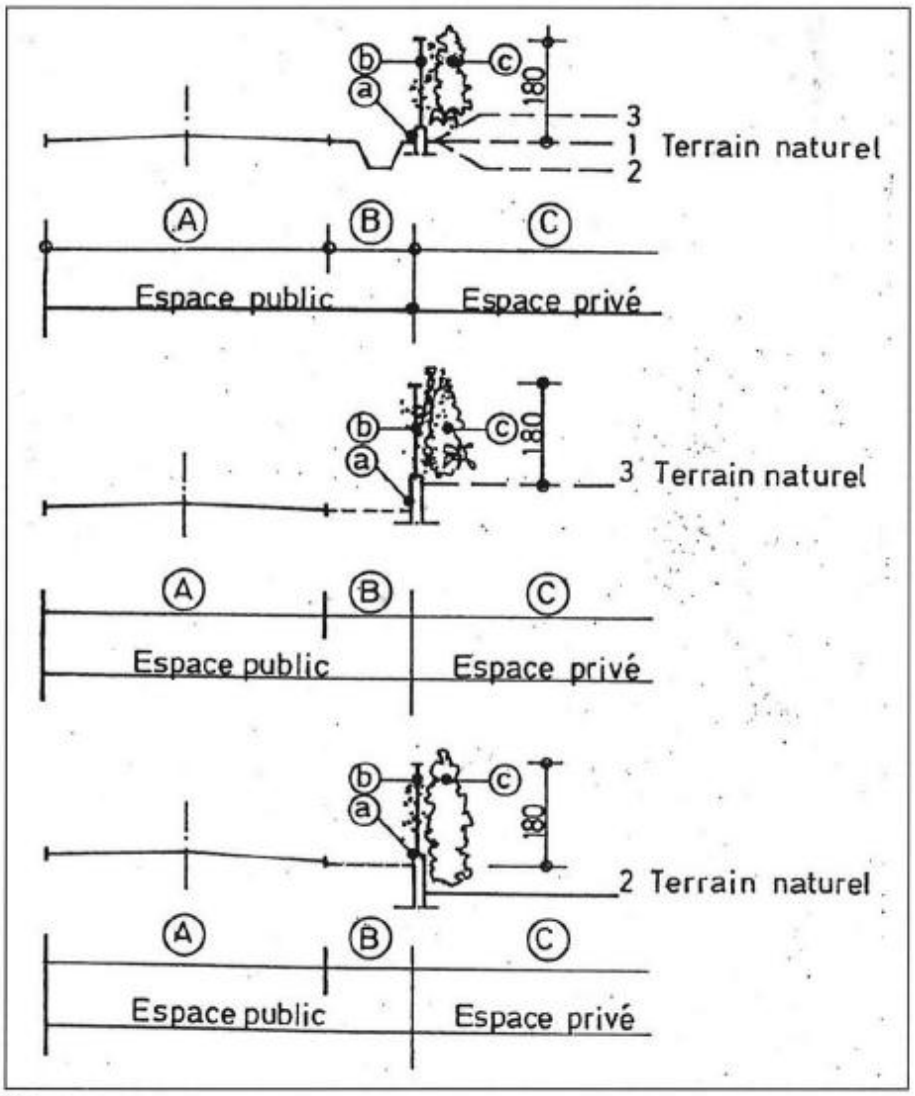
Détails pour la réalisation des clôtures et murets de soutènement

(a) - Elément de maçonnerie, hauteur maximum 0,20 m (pas obligatoire)

(b) - Grillage ou grille de couleur vert foncé ou marron (pas obligatoire)

(c) - haie vive (obligatoire)

Hauteur de l'ensemble de la clôture : 1,80 m sauf spécifications particulières



(A) Chaussée

(B) Accotement, fossé

(C) Espace privé

Les constructions* devront également satisfaire les dispositions de l'AVAP rappelées ci-après :

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine architectural protégé ou non.

Pour les projets de restauration

Pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.
Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Dans le cas où le projet de reconstruction s'orienterait vers un **principe d'évocation** d'un état passé sur une partie de l'édifice, une architecture contemporaine pourra être utilisée.
Dans ce cas, des matériaux nouveaux pourront être visibles, structure métallique, verrière, bardage, … Cependant, l'intégration paysagère de ses nouveaux éléments devra se faire dans le plus grand respect du patrimoine et des perspectives.

Les principes ci-après devront guider les concepteurs
- Conservation scrupuleuse des éléments subsistants,
- Restauration de toutes les parties dont les restes sont suffisamment significatifs pour l'entreprendre avec une sûreté totale,
- Proscription sans faille de tout apport apocryphe,
- Interdiction de l'importation d'éléments étrangers même de très grande qualité,

Pour les constructions nouvelles

Toute construction devra être conforme aux dispositions énoncées ci-après. De plus, quel que soit le parti architectural retenu, elles devront faire l'objet d'une étude minutieuse pour leur implantation, la composition des volumes, la nature des matériaux etc .... afin de composer avec leur environnement naturel un ensemble cohérent.
Le dossier « volet paysager », obligatoire, doit s'inspirer de ces objectifs et être clairement présenté, lisible et précis.

Expression architecturale

L'expression architecturale ne doit pas être considérée comme strictement réduite à de la copie d'une architecture ancienne pittoresque. Une écriture architecturale contemporaine est tout à fait possible, surtout quand elle contient de nouveaux usages. Aussi, nous pouvons facilement regrouper deux grandes orientations, l'évocation d'anciens volumes disparus ou transformés et/ou la construction nouvelle

L'utilisation de matériaux nouveaux étranger à la région, de bardages (bois ou métal), de couverture en toit terrasse, de béton brut de décoffrage, de verrière, … est possible mais doit être particulièrement mesuré et justifiée par un dossier de présentation largement étoffé. Il s'agit là d'évaluer dans le cadre du volet paysager l'impact des aménagements d'écriture contemporaine.
Dans tous les cas ces nouveaux volumes devront constituer une part réduite de l'ensemble architectural.

- **Adaptation au terrain**

Les constructions et reconstructions doivent être conçues de façon à s'adapter au terrain et ne pas adapter le terrain aux constructions. Aussi, le minimum de remblais/déblais doit être recherché.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, et des maçonneries anciennes en place, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire, permis d'aménager ou d'une déclaration préalable et ne pourront se faire qu'avec l'autorisation de la direction régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Celle-ci pourra imposer une surveillance archéologique des terrassements.

- **Aspect des constructions**

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

- **Volumétrie**

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. Cette notion doit être évaluée au regard de l'ensemble du hameau comme de l'ensemble bâti cohérent.
De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.
Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture du volume principal devra rester dominante.
Les toitures seront à deux pentes maximum (sauf cas particulier justifié) par volume autonome.

Dans tous les cas, il faudra impérativement respecter la hiérarchie des volumes, du corps principal dominant aux volumes annexes plus bas. Par conséquent, la volumétrie du bâtiment à construire sera définie par son implantation, compte tenu de l'harmonie et de la hiérarchie de hauteur qui doit régner entre existant et projet.

- **Couvertures**

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte vieillie ou de récupération. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.
Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité des ensembles architecturaux, par exemple :

- génoise, corniche, pierre, plâtre
- débord de chevrons.

Dans certains cas, les toitures terrasses, et les couvertures dans d'autres matériaux pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Celles-ci devront rester quantitativement minoritaires dans l'ensemble architectural.

- **Percements**

Les pleins prédominent sur les vides.
En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1.5 à 1.6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large.
D'autres types de baies plus larges, peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

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

- **Traitement des façades**

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

-<u>Traitement des façades en réhabilitation</u>

Le décroûtage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.
Les linteaux en bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.
Dans le cas de maçonnerie mixte (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc...) les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.
Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc ...) seront conservés ou refaits.
Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres ou d'oxydes métalliques sera lave, gratté ou frottassé et de teinte soutenue et sourde. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

Une palette de re-formulation des enduits anciens de la région est mise à disposition en mairie.

-<u>Traitement des façades neuves</u>

Enduit frottassé de teinte soutenue, brossé ou lavé (aspect enduit ancien (éviter les couleurs trop claires ou trop vives, le blanc est à proscrire), Dans certain cas de remises agricoles les finitions pourront être « fouetté à la branche ».
D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

- **Menuiseries**

Elles seront en bois, reprenant des modèles historiques (proportions, aspect, format des carreaux). Elles seront chaulées (aspect bois grisé), peintes ou dans certains cas (menuiseries anciennes) laissées d'aspect brut.
La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.
Pour les volets on interdit les modèles à barres et écharpes ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennes.
Les huisseries en fer sont possibles (l'aluminium ne doit pas être visible), si elles sont peintes ou oxydées et vernies.
Les huisseries en PVC sont à proscrire.

Les restitutions ou réinterprétassions de menuiseries très anciennes (vitraux, croisées, …) sont possibles mais devront s'accompagner d'une justification issue de l'étude architecturale, historique et archéologique scientifique, confirmée par l'analyse de l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

- **Détails architecturaux**

Les linteaux, plates bandes, arc etc... éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
L'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue est à proscrire.
Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles ou une simple tôle horizontale.
Les solins en produits aluminobitumeux apparents sont interdits.
Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
Les balustrades en pierre ou fausse pierre sont à proscrire quand elles ne viennent pas restituer un élément disparu ou incomplet.
Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.
Les « marquises » métalliques sont à proscrire. Cependant certain auvent menuisés et reprenant des sections de bois traditionnelles sont envisageables dans le cas de restitutions d'éléments en encorbellement anciens.
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,50 mètres de profondeur).
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 40x40 cm.
Les vérandas ne sont pas permises.

- **Clôture**

Elle constitue un élément essentiel du paysage urbain, de la continuité architecturale et du bâti en général, sa conception participe pleinement à la qualité des perceptions de la rue et du tissu urbain.
Elle doit être simple, réalisée avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Elle peut être réalisée en maçonnerie, grille, grillage doublé d'une haie vive. Sa hauteur doit être mise en harmonie avec le bâtiment principal et la rue et doit permettre de s'isoler des vues et du vent. En aucun cas elle ne doit prendre des allures disproportionnées par rapport aux clôtures traditionnelles. Les clôtures réalisées en moellons de pierre peuvent être traitées à joint sec dans le cas d'un mur en pierre sèche ou enduit à pierre vue dans le cas de maçonnerie traditionnelle. Elle sera alors couverte d'une couvertine (chaperon de pierre) d'une épaisseur d'au moins 15 cm.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m. Des adaptations peuvent être envisagées dans le cas de prolongements de clôtures existantes et dont la valeur patrimoniale est reconnue par l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Bassins et piscines**

Ces éléments devront s'inscrire dans une logique et à l'échelle des constructions agricoles. Leur forme et leur implantation devront s'adapter strictement à la topographie du lieu. Ils seront de géométrie simple, rectangulaire.

Les matériaux, textures et couleurs utilisés doivent suivre la même logique de simplicité agricole : pierre locale ou enduit frottassé fin, ton beige ou gris.

Ils devront être composés avec les autres éléments existants ou à construire dans une logique agricole *et non de type résidentiel pavillonnaire.*

Article UH12 – Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements.

Article UH13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction* et non imperméabilisés*, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige* pour 6 places de stationnement.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables* doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige*.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UH14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UH15 – Performances énergétiques et environnementales

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé de réfléchir à l'organisation, aux orientations et formes des constructions* dans une optique de limitation de la consommation d'énergie et de protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions* (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque…) et d'utiliser des matériaux durables de construction.

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UH16 – Communications électroniques

Non réglementé

Dispositions applicables à la ZONE UX

La zone UX correspond à une zone urbaine à vocation d'activités située à Coustellet. L'urbanisation d'une partie de la zone UX est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5.

La zone UX est en tout ou partie concernée par :

- **Le risque inondation** : se référer à l'article 13 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre** : se référer à l'article 10 du titre 1 (dispositions générales).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone UX sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions* destinées à l'habitation (à l'exception de celles mentionnées à l'article UX2),
- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- La pratique du camping et du caravaning,
- Les habitations légères de loisirs (HLL).

Article UX2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisées sous conditions dans la zone UX :

- Les constructions* à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements :
  - dans la limite de 1 logement par établissement implanté dans la zone,
  - dans la limite de 80m2 de surface de plancher*,
  - à condition d'être intégrées ou contigu* au volume du bâtiment* d'activité.
- L'extension* des constructions* d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% de l'emprise au sol* existante
- Les affouillements* et les exhaussements du sol* sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux (pour des raisons liées à la préservation des paysages, les affouillements* et exhaussements* portant sur moins de 100m2 et excédant une hauteur de 1m doivent être précédés d'une Déclaration Préalable dans toutes les zones du PLU).

L'urbanisation d'une partie de la zone UX est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX3 – Accès* et voiries

1 - Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès*, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès* seront appréciées au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2 - Voirie

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

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

En particulier, les voies publiques et privées devront observer une largeur minimale de 3m.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UX4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

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

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction* ou installation qui, par sa destination*, engendre des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension* d'une construction existante* susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des constructions* et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une préépuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article ~~11~~ 12 du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

5 –Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions*.

Article UX5 – Caractéristiques des terrains

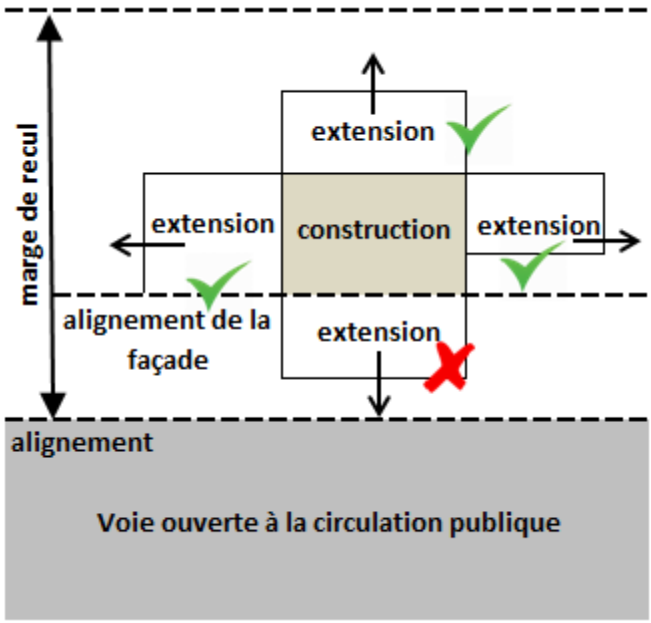
Non réglementé.

Article UX6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*

À l'intérieur des limites de l'agglomération, telles qu'elles sont définies en application du Code de la route, les nouvelles constructions* doivent s'implanter :

- En respectant un recul* de 12m par rapport à l'axe de la RD900 ;
- Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* :
    - soit à l'alignement* ;
    - soit en respectant un recul* minimum de 4m par rapport à l'alignement*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension* d'une construction existante*, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ;

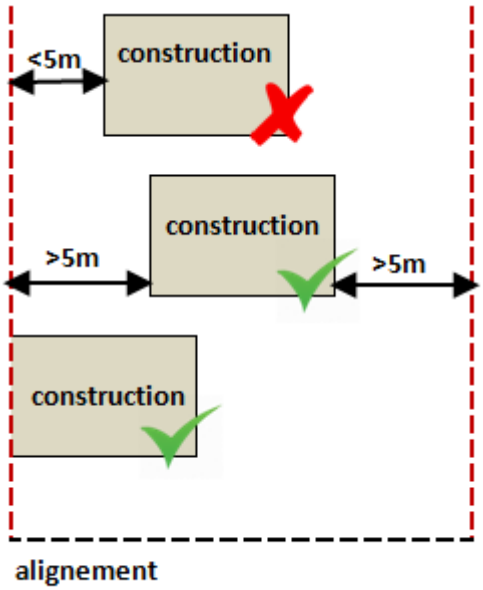


Article UX7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit sur la limite séparative*,
- Soit en respectant un recul* minimum de 5m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*



Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Article UX8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UX9 – Emprise au sol*

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

Article UX10 – Hauteur* maximale des constructions*

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 8,5m à l'égout* et 10m au faîtage*.

Article UX11 – Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

La disposition de la construction* et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* et devra se situer au plus près de celui-ci en tenant compte de l'écoulement des eaux de pluie. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2 - Aspect des constructions*

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

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

En tout état de cause, les constructions* à usage commercial, artisanal, etc., doivent être conçues de façon à s'intégrer dans l'environnement en évitant les expressions architecturales, formes ou matériaux tapageurs sans pour autant inhiber l'expression d'une architecture contemporaine.

Couvertures

D'une façon générale, les couvertures seront réalisées à deux pentes (maximum 30%) pour le corps du bâtiment* principal

Elles seront réalisées soit en tuiles de type canal (les teintes vives sont à proscrire).

D'autres types de toiture peuvent être envisagés lorsqu'ils présentent une architecture d'intégration par rapport à l'environnement urbain existant.

Traitement des façades

Les murs en maçonnerie doivent recevoir un enduit adapté au support, ceux-ci devront être réalisés à grains fins (grattés, talochés, frotassés etc.) de teinte en harmonie avec les couleurs locales ; les enduits dits « rustiques » et les couleurs blanches sont à proscrire.

Les autres types de murs (bardages, béton brut, pierre naturelle, etc.) devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment* (les couleurs vives et blanches sont à proscrire).

Clôtures* :

La clôture* est un élément essentiel qui participe à la qualité urbaine :

- Elles doivent être de forme simple, réalisées en haie* vive ou avec des grilles ou des grillages à maille soudée, des murets en maçonnerie peuvent être envisagés (leur hauteur est limitée à 0,60 m visibles de la rue). La hauteur totale de la clôture* est limitée à 1,80 m.
- Des clôtures* en maçonneries identiques aux constructions* dont la hauteur est limitée à 2 m peuvent être envisagées uniquement au droit des portails d'entrée des activités afin d'y intégrer les coffrets et regards de branchement aux réseaux.
- Des clôtures* réalisées en maçonnerie de moellons de pierre naturelle de pays (d'une épaisseur de 0,30 m minimum) posées suivant la tradition locale à joint sec peuvent être admises. Leur arase supérieure doit recevoir un couronnement en pierres de taille locales d'une épaisseur de 10 cm. La hauteur totale de la clôture* visible depuis la rue est limitée à 1,60m.
- Les clôtures* disposées en façade de la déviation de la RD900 doivent être obligatoirement doublées d'une haie* vive.

Article UX12 – Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements.

Les superficies à prendre en compte pour le stationnement sécurisé des vélos sont les suivantes :

- *Immeubles d'habitation* : minimum 0,75m2 par logement de 2pièces ou moins, 1,5m2 par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3m2 ;
- *Immeubles de bureaux* : minimum 1,5% de la surface de plancher*.

Article UX13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction* et non imperméabilisés*, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement.

Les aires de stockage de matériel et de matériaux, etc., doivent être disposées de préférence en dehors des vues directes depuis les voies publiques. Des dérogations peuvent être acceptées pour la déchetterie étant donnée la nature même de l'équipement.

Les voies nouvelles devront comporter des plantations de hautes tiges d'essences méditerranéennes.

Les bassins de rétention destinés à la gestion des eaux pluviales doivent être aménagés et recevoir des plantations arbustives et de hautes tiges.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article UX14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article UX15 – Performances énergétiques et environnementales

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé de réfléchir à l'organisation, aux orientations et formes des constructions* dans une optique de limitation de la consommation d'énergie et de protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions* (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque…) et d'utiliser des matériaux durables de construction.

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article UX16 – Communications électroniques

Non réglementé

3. Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Article R123-6 du Code de l'Urbanisme *:*

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions* y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.»*

Dispositions applicables à la ZONE 1AUb

La zone 1AUb correspond à une zone d'urbanisation future située en entrée de bourg Ouest des Poulivets. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la mise en place d'une opération d'ensemble* et au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUb1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone 1AUb sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions* destinées à l'industrie,
- Les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées*, à l'exception de celles visées à l'article 1AUb2,
- La pratique du camping et du caravaning,
- Les habitations légères de loisirs (HLL).

Article 1AUb2 – Occupations du sol soumises à conditions

L'urbanisation de la zone 1AUb est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble* portant sur l'intégralité de la zone (déduction faite de la parcelle AR754 ayant déjà fait l'objet d'une demande de permis de construire) et au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.

Tout programme de construction* à usage d'habitation devra comporter au minimum 25% de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur (SMS1).

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions* destinées au commerce, sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 200m2,
- Les constructions* destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- Les installations classées* à condition :
    - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
    - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
    - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,

- Les affouillements* et les exhaussements du sol* sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions* et installations autorisées dans la zone (rappel des dispositions générales : pour des raisons liées à la préservation des paysages, les affouillements* et exhaussements* portant sur moins de 100m2 et excédant une hauteur de 1m doivent être précédés d'une Déclaration Préalable dans toutes les zones du PLU),
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUb3 – Accès* et voiries

1 - Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès*, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès* seront appréciées au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2 - Voirie

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

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

En particulier, les voies publiques et privées devront observer une largeur minimale de 3m.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1AUb4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

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

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction* ou installation qui, par sa destination*, engendre des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension* d'une construction existante* susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des constructions* et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une préépuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article ~~11~~ 12 du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

5 –Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions*.

Article 1AUb5 – Caractéristiques des terrains

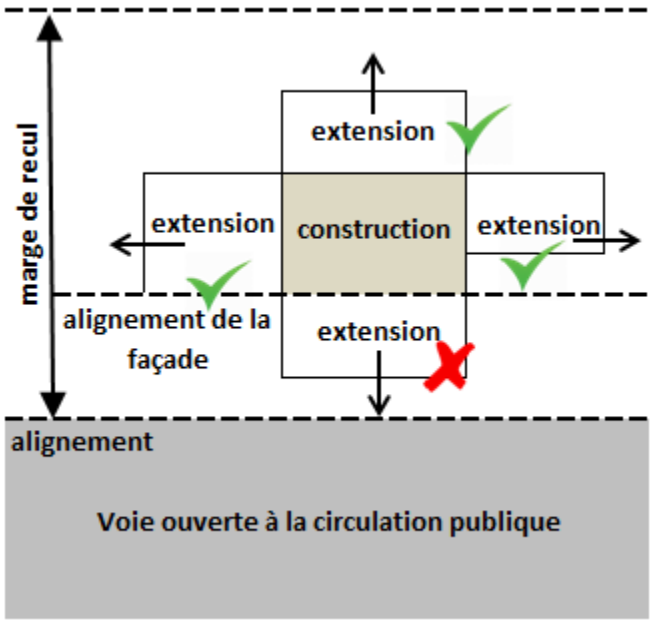
Non réglementé.

Article 1AUb6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*

Les nouvelles constructions* doivent respecter un recul* minimum de 3m par rapport à l'alignement* des voiesouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension* d'une construction existante*, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ;



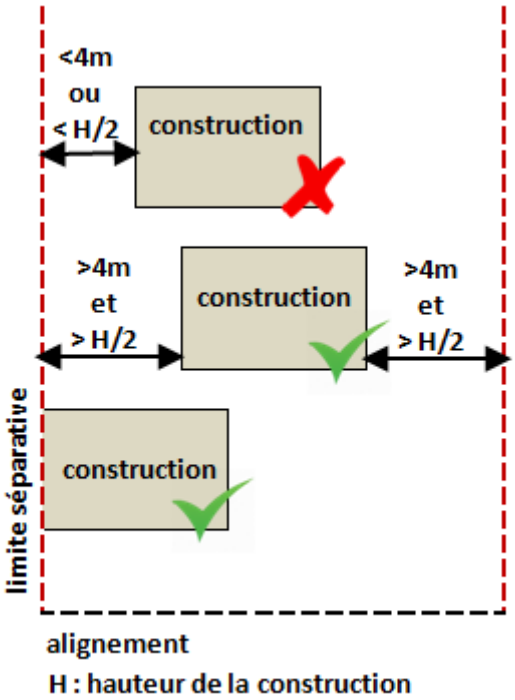
- Pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul* minimum de 1m par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*.

Article 1AUb7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit sur la limite séparative*,
- Soit à une distance de la limite séparative* au moins égale à la moitié de la hauteur* à l'égout* de la construction* sans être inférieure à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*



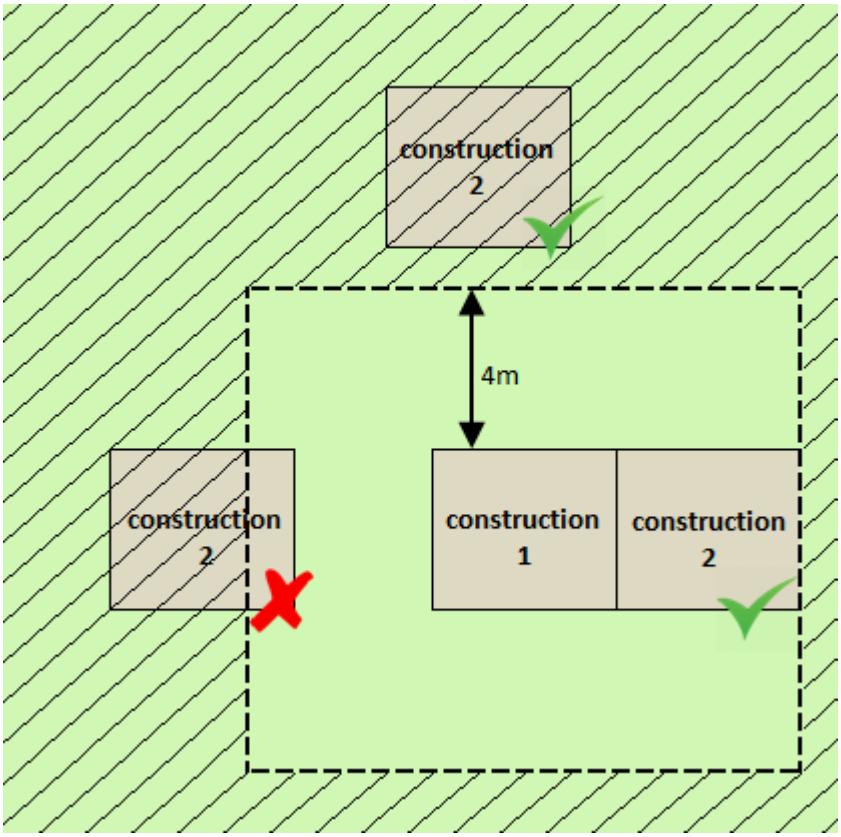
Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul* minimum de 1m par rapport aux limites séparatives*.

Article 1AUb8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* situées sur une même parcelle doivent :

- Soit être accolées,
- Soit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* à l'égout* de la construction* la plus haute sans être inférieure à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* sur une même parcelle



Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions* sur une même parcelle.

Article 1AUb9 – Emprise au sol*

L'emprise au sol* des constructions* ne pourra excéder 40% de la surface des terrains.

Article 1AUb10 – Hauteur* maximale des constructions*

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*.

Article 1AUb11 – Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

La disposition de la construction* et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* et devra se situer au plus près de celui-ci en tenant compte de l'écoulement des eaux de pluie. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2 - Orientation

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtages* seront parallèles aux courbes de niveau. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

Des dérogations sont admises lorsqu'elles ne portent pas atteinte à la composition urbaine existante, sous réserve de l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune.

3 - Aspect des constructions*

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

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

<u>Volumétrie</u>

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

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

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

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

<u>Couvertures</u>

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment* et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche, pierre, plâtre, débord de chevrons.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes " Souleiadou" pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2.50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu ou pas visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment*.

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

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1.5 à 1.6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. D'autres types de baies* plus larges peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

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

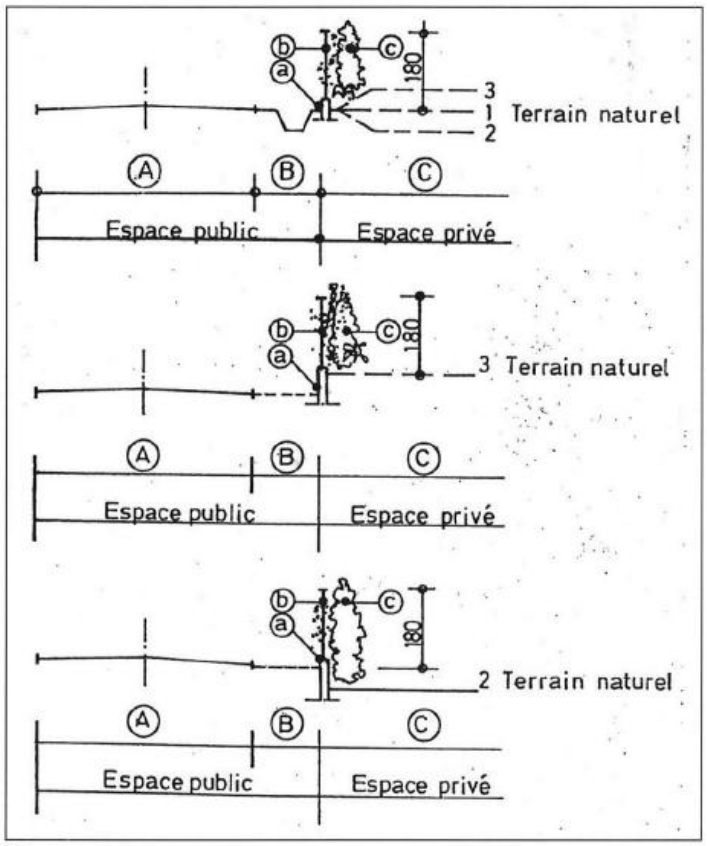
Détails pour la réalisation des clôtures et murets de soutènement

(a) - Elément de maçonnerie, hauteur maximum 0,20 m (pas obligatoire)

(b) - Grillage ou grille de couleur vert foncé ou marron (pas obligatoire)

(c) - haie vive (obligatoire)

Hauteur de l'ensemble de la clôture : 1,80 m sauf spécifications particulières



Exemple 1

Exemple 2

Exemple 3

(A) Chaussée

(B) Accotement, fossé

(C) Espace privé

Traitement des façades

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

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

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.

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

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

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

Traitement des façades neuves

Enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire). D'autres types de matériaux pourront être utilisés, mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

La couleur des enduits de façade sera obligatoirement en harmonie avec celles des constructions* mitoyennes.

Menuiseries

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

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

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

Détails architecturaux

- Les linteaux, plates-bandes, arcs, etc éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments* existants, particulièrement sur rue.

- Les souches de cheminée devront être près des faîtages* sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

- Les solins en produits alumino-bitumeux apparents seront à éviter.

- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

- Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités, car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1.50 mètres de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Clôture* :

Elle constitue un élément essentiel du paysage urbain, de la continuité architecturale et du bâti en général, sa conception participe pleinement à la qualité des perceptions de la rue et du tissu urbain.

Elle doit être simple, réalisée avec des matériaux identiques à ceux de la construction* principale. Elle peut être réalisée en maçonnerie, grille, grillage doublé d'une haie* vive ou simple haie* vive. Sa hauteur doit être mise en harmonie avec le bâtiment* principal et la rue et doit permettre de s'isoler des vues et du vent. En aucun cas elle ne doit prendre des allures disproportionnées par rapport aux clôtures* traditionnelles. Les clôtures* réalisées en moellons de pierre doivent être traitées à joint sec.

La hauteur totale de la clôture* est limitée à 1,80 m.

Article 1AUb12 – Stationnement

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

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

Le nombre de places de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- ***Habitation*** : 1 place par tranche de 60m2 de surface de plancher* créée entamée (exception : conformément aux articles L151-34 et 35, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé, de résidences pour personnes âgées ou de résidences universitaires, il sera créé une place de stationnement par logement) ;

- ***Bureaux*** : 1 place de stationnement par tranche de 30m2 de surface de plancher* créée entamée ;
- ***Commerces*** : 1 place de stationnement par tranche de 25m2 de surface de vente créée entamée ;
- ***Hôtel/restaurant*** : 1 place par chambre ou 1 place 10m2 de surface de plancher* de salle de restauration (il n'y a pas de cumul des règles en cas d'hôtel-restaurant : il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de places de stationnement à créer) ;
- ***Artisanat*** :1 place par tranche de 50m2 de surface de plancher* créée entamée ;
- ***Autres destinations**** : pour les constructions* ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements.

Les superficies à prendre en compte pour le stationnement sécurisé des vélos sont les suivantes :

- *Immeubles d'habitation* : minimum 0,75m2 par logement de 2pièces ou moins, 1,5m2 par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3m2 ;
- *Immeubles de bureaux* : minimum 1,5% de la surface de plancher*.

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations résultant du présent article 12 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article 1AUb13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction* et non imperméabilisés*, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige* pour 6 places de stationnement.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables* doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige*.

Pour toute opération comportant à minima 10 logements, au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doit être traité en espaces verts communs ou sous forme d'espaces piétonniers paysagers.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUb14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 1AUb15 – Performances énergétiques et environnementales

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé de réfléchir à l'organisation, aux orientations et formes des constructions* dans une optique de limitation de la consommation d'énergie et de protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions* (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque…) et d'utiliser des matériaux durables de construction.

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article 1AUb16 – Communications électroniques

Non réglementé

Dispositions applicables à la ZONE 1AUc

La zone 1AUc correspond à une zone d'urbanisation future située en entrée de bourg Est des Poulivets. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la mise en place d'une ou plusieurs opérations d'ensemble* et au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUc1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone 1AUc sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions* destinées à l'industrie,
- Les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées*, à l'exception de celles visées à l'article 1AUc2,
- La pratique du camping et du caravaning,
- Les habitations légères de loisirs (HLL).

Article 1AUc2 – Occupations du sol soumises à conditions

L'urbanisation de la zone 1AUc est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble* et au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

Tout programme de construction* à usage d'habitation devra comporter au minimum 20% de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur (SMS2).

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions* destinées au commerce, sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 200m2,
- Les constructions* destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
- Les installations classées* à condition :
    - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
    - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat,
    - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
- Les affouillements* et les exhaussements du sol* sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions* et installations autorisées dans la zone (rappel

des dispositions générales : pour des raisons liées à la préservation des paysages, les affouillements* et exhaussements* portant sur moins de 100m2 et excédant une hauteur de 1m doivent être précédés d'une Déclaration Préalable dans toutes les zones du PLU),

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUc3 – Accès* et voiries

1 - Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès*, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès* seront appréciées au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2 - Voirie

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

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

En particulier, les voies publiques et privées devront observer une largeur minimale de 3m.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1AUc4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

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

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction* ou installation qui, par sa destination*, engendre des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension* d'une construction existante* susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des constructions* et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une préépuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article ~~11~~ 12 du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

5 –Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions*.

Article 1AUc5 – Caractéristiques des terrains

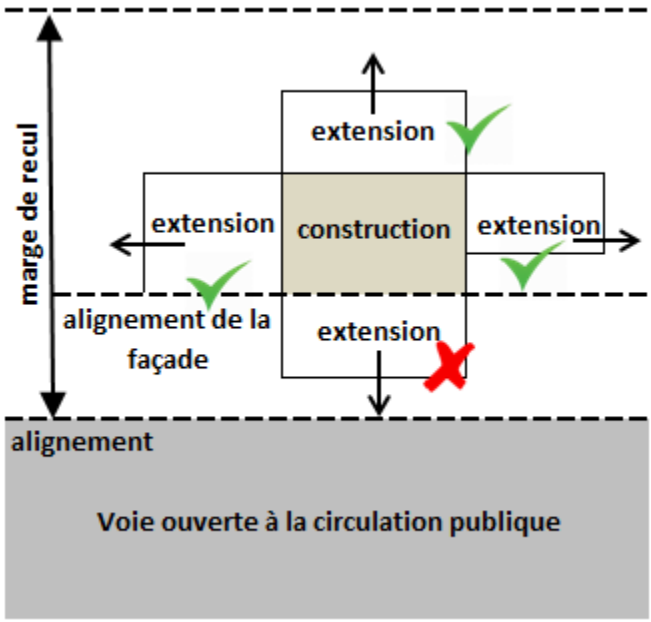
Non réglementé.

Article 1AUc6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*

À défaut d'indications figurant au plan, les nouvelles constructions* doivent respecter un recul* minimum de 6m par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension* d'une construction existante*, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ;



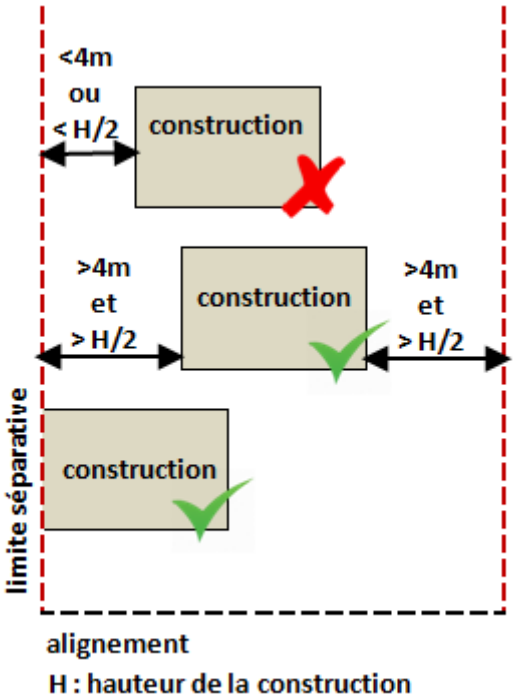
- Pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul* minimum de 1m par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*.

Article 1AUc7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit sur la limite séparative*,
- Soit à une distance de la limite séparative* au moins égale à la moitié de la hauteur* à l'égout* de la construction* sans être inférieure à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*



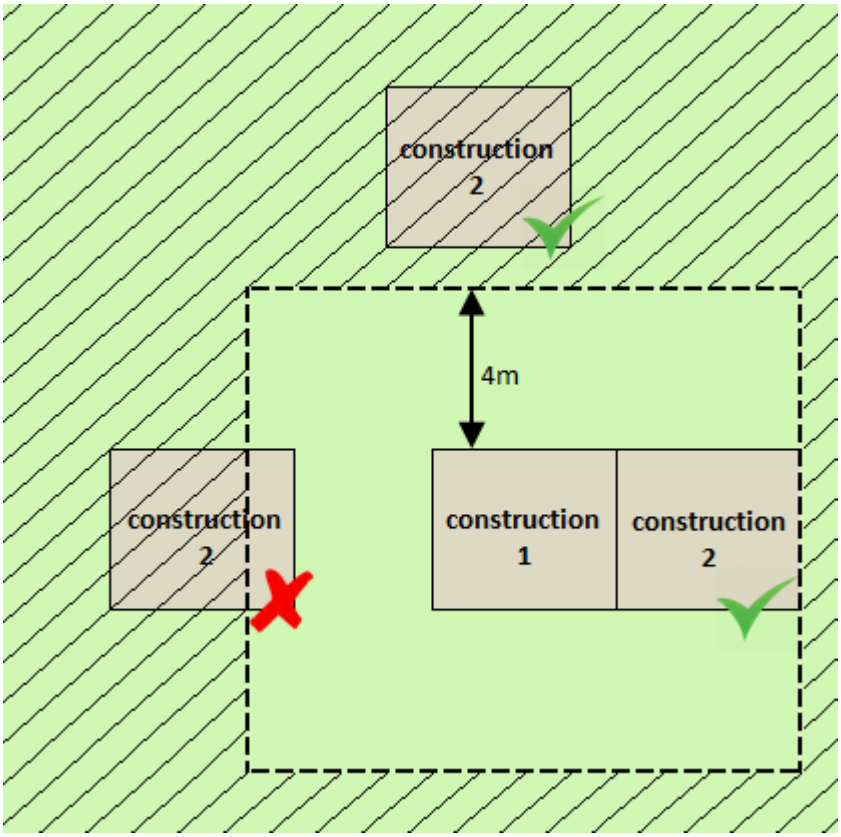
Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter un recul* minimum de 1m par rapport aux limites séparatives*.

Article 1AUc8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* situées sur une même parcelle doivent :

- Soit être accolées,
- Soit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* à l'égout* de la construction* la plus haute sans être inférieure à 4m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* sur une même parcelle



Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions* sur une même parcelle.

Article 1AUc9 – Emprise au sol*

L'emprise au sol* des constructions* ne pourra excéder 30% de la surface des terrains.

Article 1AUc10 – Hauteur* maximale des constructions*

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*.

Article 1AUc11 – Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

La disposition de la construction* et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* et devra se situer au plus près de celui-ci en tenant compte de l'écoulement des eaux de pluie. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2 - Orientation

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtages* seront parallèles aux courbes de niveau. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

Des dérogations sont admises lorsqu'elles ne portent pas atteinte à la composition urbaine existante, sous réserve de l'avis favorable de l'architecte conseil de la commune.

3 - Aspect des constructions*

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

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

<u>Volumétrie</u>

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

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

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

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

<u>Couvertures</u>

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment* et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche, pierre, plâtre, débord de chevrons.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes " Souleiadou" pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2.50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu ou pas visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment*.

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

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1.5 à 1.6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. D'autres types de baies* plus larges peuvent être prévus. Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

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

Traitement des façades

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

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

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.

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

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

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

Traitement des façades neuves

Enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire). D'autres types de matériaux pourront être utilisés, mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

La couleur des enduits de façade sera obligatoirement en harmonie avec celles des constructions* mitoyennes.

Menuiseries

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

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

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

Détails architecturaux

- Les linteaux, plates-bandes, arcs, etc., éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

- On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments* existants, particulièrement sur rue.

- Les souches de cheminée devront être près des faîtages* sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

- Les solins en produits alumino-bitumeux apparents seront à éviter.

- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

- Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités, car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisées comme porche ou terrasse abritée (minimum 1.50 mètre de profondeur).

Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Clôture* :

Elle constitue un élément essentiel du paysage urbain, de la continuité architecturale et du bâti en général, sa conception participe pleinement à la qualité des perceptions de la rue et du tissu urbain.

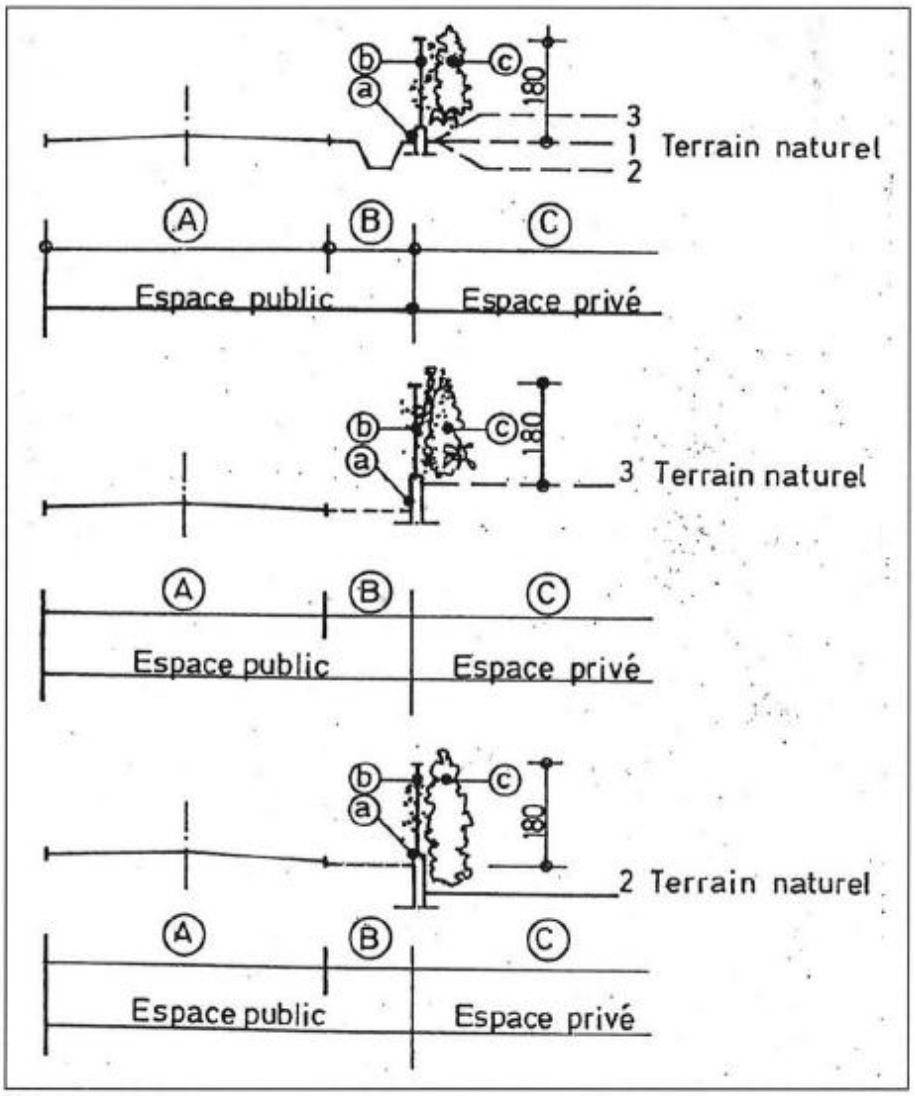
Elle doit être simple, réalisée avec des matériaux identiques à ceux de la construction* principale. Elle peut être réalisée en maçonnerie, grille, grillage doublé d'une haie* vive ou simple haie* vive. Sa hauteur doit être mise en harmonie avec le bâtiment* principal et la rue et doit permettre de s'isoler des vues et du vent. En aucun cas elle ne doit prendre des allures disproportionnées par rapport aux clôtures* traditionnelles. Les clôtures* réalisées en moellons de pierre doivent être traitées à joint sec.

La hauteur totale de la clôture* est limitée à 1,80 m.

Détails pour la réalisation des clôtures et murets de soutènement

(a)	-	Elément de maçonnerie, hauteur maximum 0,20 m	(pas obligatoire)
(b)	-	Grillage ou grille de couleur vert foncé ou marron	(pas obligatoire)
(c)	-	haie vive	(obligatoire)

Hauteur de l'ensemble de la clôture : 1,80 m sauf spécifications particulières



(A) Chaussée

(B) Accotement, fossé

(C) Espace privé

Article 1AUc12 – Stationnement

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

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

Le nombre de places de stationnement minimum à créer pour les véhicules motorisés est le suivant :

- ***Habitation*** : 1 place par tranche de 60m2 de surface de plancher* créée entamée (exception : conformément aux articles L151-34 et 35, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé, de résidences pour personnes âgées ou de résidences universitaires, il sera créé une place de stationnement par logement) ;
- ***Bureaux*** : 1 place de stationnement par tranche de 30m2 de surface de plancher* créée entamée ;
- ***Commerces*** : 1 place de stationnement par tranche de 25m2 de surface de vente créée entamée ;
- ***Hôtel/restaurant*** : 1 place par chambre ou 1 place 10m2 de surface de plancher* de salle de restauration (il n'y a pas de cumul des règles en cas d'hôtel-restaurant : il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de places de stationnement à créer) ;
- ***Artisanat*** :1 place par tranche de 50m2 de surface de plancher* créée entamée ;
- ***Autres destinations**** : pour les constructions* ou établissements non mentionnés ci-dessus, le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements.

Les superficies à prendre en compte pour le stationnement sécurisé des vélos sont les suivantes :

- *Immeubles d'habitation* : minimum 0,75m2 par logement de 2pièces ou moins, 1,5m2 par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3m2 ;
- *Immeubles de bureaux* : minimum 1,5% de la surface de plancher*.

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations résultant du présent article 12 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Article 1AUc13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction* et non imperméabilisés*, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige* pour 6 places de stationnement.

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables* doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain et comporter des arbres de haute tige*.

Pour toute opération comportant à minima 10 logements, au moins 10% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doit être traité en espaces verts communs ou sous forme d'espaces piétonniers paysagers.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUc14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 1AUc15 – Performances énergétiques et environnementales

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé de réfléchir à l'organisation, aux orientations et formes des constructions* dans une optique de limitation de la consommation d'énergie et de protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions* (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque…) et d'utiliser des matériaux durables de construction*.

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article 1AUc16 – Communications électroniques

Non réglementé

Dispositions applicables à la ZONE 1AUx

La zone 1AUx correspond à une zone d'urbanisation future située en extension de Coustellet. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5.

La zone 1AUx est en tout ou partie concernée par l**e risque inondation** : se référer à l'article 13 du titre 1 (dispositions générales).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUx1 – Occupations du sol interdites

Dans la zone 1AUx sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions* destinées à l'habitation (à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUx2),
- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- La pratique du camping et du caravaning,
- Les habitations légères de loisirs (HLL).

Article 1AUx2 – Occupations du sol soumises à conditions

L'urbanisation de la zone 1AUx est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble* et au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5.

Sont autorisées sous conditions dans la zone 1AUx :

- Les constructions* à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements :
  - dans la limite de 1 logement par établissement implanté dans la zone,
  - dans la limite de 80m2 de surface de plancher*,
  - à condition d'être intégrées ou contigu* au volume du bâtiment* d'activité.
- Les affouillements* et les exhaussements du sol* sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux (rappel des dispositions générales : pour des raisons liées à la préservation des paysages, les affouillements* et exhaussements* portant sur moins de 100m2 et excédant une hauteur de 1m doivent être précédés d'une Déclaration Préalable dans toutes les zones du PLU).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUx3 – Accès* et voiries

*1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès*, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès* seront appréciées au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2 - Voirie

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

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

En particulier, les voies publiques et privées devront observer une largeur minimale de 3m.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 1AUx4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

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

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction* ou installation qui, par sa destination*, engendre des eaux usées doit obligatoirement être raccordée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension* d'une construction existante* susceptibles d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux résiduaires provenant des activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des constructions* et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article ~~11~~ 12 du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

5 –Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions*.

Article 1AUx5 – Caractéristiques des terrains

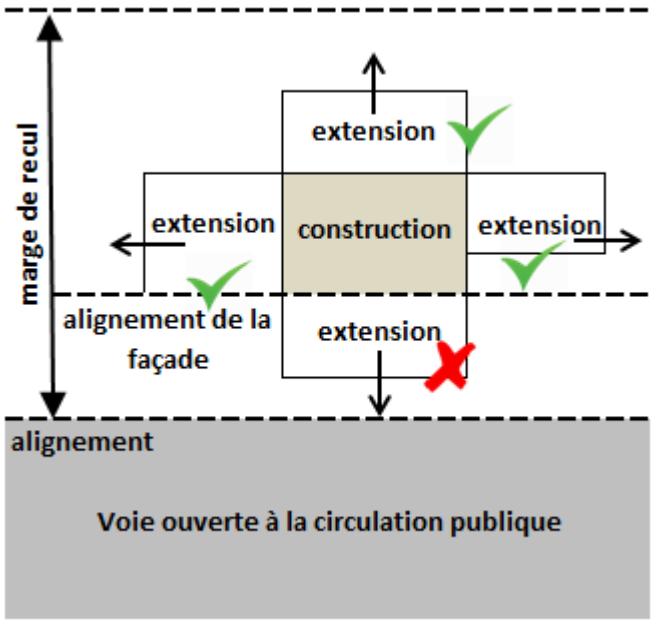
Non réglementé.

Article 1AUx6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*

À l'intérieur des limites de l'agglomération, telles qu'elles sont définies en application du Code de la route, les nouvelles constructions* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* ;
- Soit en respectant un recul* minimum de 4m par rapport à l'alignement*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension* d'une construction existante*, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement de la façade existante ;

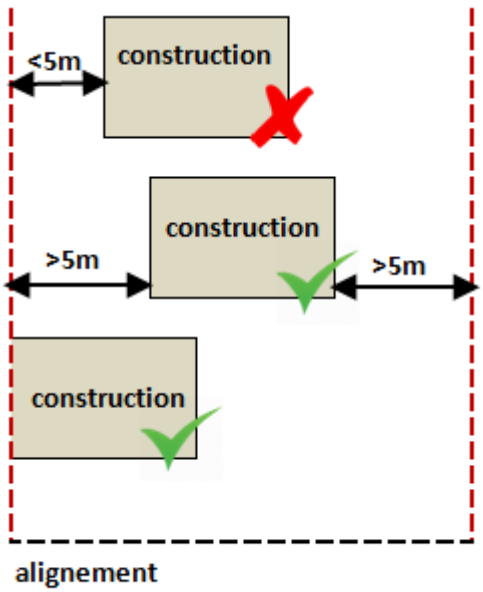


Article 1AUx7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit sur la limite séparative*,
- Soit en respectant un recul* minimum de 5m.

Schéma illustrant l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*



Des implantations différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Article 1AUx8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUx9 – Emprise au sol*

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

Article 1AUx10 – Hauteur* maximale des constructions*

La hauteur* maximale des constructions* est fixée à 8,5m à l'égout* et 10m au faîtage*.

Article 1AUx11 – Aspect extérieur

1 - Adaptation au terrain

La disposition de la construction* et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* et devra se situer au plus près de celui-ci en tenant compte de l'écoulement des eaux de pluie. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2 - Aspect des constructions*

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

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

En tout état de cause, les constructions* à usage commercial, artisanal, etc., doivent être conçues de façon à s'intégrer dans l'environnement en évitant les expressions architecturales, formes ou matériaux tapageurs sans pour autant inhiber l'expression d'une architecture contemporaine.

<u>Couvertures</u>

D'une façon générale, les couvertures seront réalisées à deux pentes (maximum 30%) pour le corps du bâtiment* principal

Elles seront réalisées soit en tuiles de type canal (les teintes vives sont à proscrire).

D'autres types de toiture peuvent être envisagés lorsqu'ils présentent une architecture d'intégration par rapport à l'environnement urbain existant.

Traitement des façades

Les murs en maçonnerie doivent recevoir un enduit adapté au support, ceux-ci devront être réalisés à grains fins (grattés, talochés, frotassés etc.) de teinte en harmonie avec les couleurs locales ; les enduits dits « rustiques » et les couleurs blanches sont à proscrire.

Les autres types de murs (bardages, béton brut, pierre naturelle, etc.) devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment* (les couleurs vives et blanches sont à proscrire).

Clôtures* :

La clôture* est un élément essentiel qui participe à la qualité urbaine :

- Elles doivent être de forme simple, réalisées en simple haie* vive ou avec des grilles ou des grillages à maille soudée, des murets en maçonnerie peuvent être envisagés (leur hauteur est limitée à 0,60 m visibles de la rue). La hauteur totale de la clôture* est limitée à 1,80 m.
- Des clôtures* en maçonneries identiques aux constructions* dont la hauteur est limitée à 2 m peuvent être envisagées uniquement au droit des portails d'entrée des activités afin d'y intégrer les coffrets et regards de branchement aux réseaux.
- Des clôtures* réalisées en maçonnerie de moellons de pierre naturelle de pays (d'une épaisseur de 0,30 m minimum) posées suivant la tradition locale à joint sec peuvent être admises. Leur arase supérieure doit recevoir un couronnement en pierres de taille locales d'une épaisseur de 10 cm. La hauteur totale de la clôture* visible depuis la rue est limitée à 1,60m.
- Les clôtures* disposées en façade de la déviation de la RD900 doivent être obligatoirement doublées d'une haie* vive.

Article 1AUx12 – Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements.

Les superficies à prendre en compte pour le stationnement sécurisé des vélos sont les suivantes :

- *Immeubles d'habitation* : minimum 0,75m2 par logement de 2pièces ou moins, 1,5m2 par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3m2 ;
- *Immeubles de bureaux* : minimum 1,5% de la surface de plancher*.

Article 1AUx13 – Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction* et non imperméabilisés*, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités ou plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige* pour 4 places de stationnement.

Les aires de stockage de matériel et de matériaux, etc., doivent être disposées de préférence en dehors des vues directes depuis les voies publiques. Des dérogations peuvent être acceptées pour la déchetterie étant donnée la nature même de l'équipement.

Les voies nouvelles devront comporter des plantations de hautes tiges d'essences méditerranéennes.

Les bassins de rétention destinés à la gestion des eaux pluviales doivent être aménagés et recevoir des plantations arbustives et de hautes tiges.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUx14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 1AUx15 – Performances énergétiques et environnementales

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé de réfléchir à l'organisation, aux orientations et formes des constructions* dans une optique de limitation de la consommation d'énergie et de protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions* (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque…) et d'utiliser des matériaux durables de construction.

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article 1AUx16 – Communications électroniques

Non réglementé

Dispositions applicables à la ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs à urbaniser à long terme aux Poulivets. Elle comprend trois sous-secteurs :

- **2AUe** à vocation principale d'accueil de constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de la voie matérialisée par l'ER n°5 ;
- **2AUr** à vocation principalement résidentielle ; l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de la voie matérialisée par l'ER n°5 ;
- **2AUh** à vocation principalement résidentielle ; l'urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation Aménagement et de Programmation n°3.

Il s'agit de zones qui devront faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU avant toute ouverture à l'urbanisation.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU1 – Occupations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2AUh2.

Article 2AU2 – Occupations du sol soumises à conditions

L'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification ou une révision du PLU et à la réalisation des équipements nécessaires.

L'urbanisation des sous-secteurs 2AUe et 2AUr est conditionnée à la réalisation de la voie matérialisée par l'Emplacement Réservé n°5.

L'urbanisation du sous-secteur 2AUh est conditionnée au respect de l'Orientation Aménagement et de Programmation n°3.

Seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU3 – Accès* et voiries

Non réglementé

Article 2AU4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 2AU6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*

Les constructions* doivent s'implanter en respectant un recul* minimum de 3m des voies et emprises publiques*.

Article 2AU7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter en respectant un recul* minimum de 4m par rapport aux limites séparatives*.

Article 2AU8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU9 – Emprise au sol*

Non réglementé

Article 2AU10 – Hauteur* maximale des constructions*

Non réglementé

Article 2AU11 – Aspect extérieur

Non réglementé

Article 2AU12 – Stationnement

Non réglementé

Article 2AU13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 2AU14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 2AU15 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2AU16 – Communications électroniques

Non réglementé

4. Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Article R123-7 du Code de l'Urbanisme *:*

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Dispositions applicables à la ZONE A

La zone A correspond à la zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- Un **sous-secteur Ac** correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) ayant vocation à accueillir un camping ;
- Un **sous-secteur Ae** correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique à la Royère ;
- Un sous-secteur At correspondant à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation de développement touristique sur la Bastide du Mourre ;
- Un **sous-secteur Av** correspondant à la lisière Est des Poulivets à préserver pour la qualité des vues ;
- Un **sous-secteur Ap** correspondant à la zone agricole protégée pour des motifs paysagers contenant les cônes de vue majeurs vers le Luberon, les versants du Petit Luberon sur lesquels se détache la silhouette du vieux village, et les espaces agricoles remarquables ponctués de fermes isolées caractéristiques de l'habitat rural du Luberon. Il est concerné par les dispositions de l'AVAP, zone AA ; les cadres présents dans ce règlement sont extraits du règlement de l'AVAP. Il contient également les espaces agricoles remarquables en entrée de bourg Sud des Poulivets.

La zone A est en tout ou partie concernée par :

- **Le risque inondation** : se référer à l'article 13 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le risque feu de forêt** : se référer à l'article 13 du titre 1 (dispositions générales) ; notamment, dans les zones d'aléa très fort, la surface maximale de plancher* autorisée est plafonnée ;
- **Le patrimoine archéologique** : se référer à l'article 19 du titre 1 (dispositions générales),
- **Les dispositions de l'AVAP dans le sous-secteur Ap** : se référer au dossier d'AVAP correspondant à une servitude d'utilité publique, ainsi qu'aux cadres du présent règlement extraits du règlement de l'AVAP.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A1 – Occupations du sol interdites

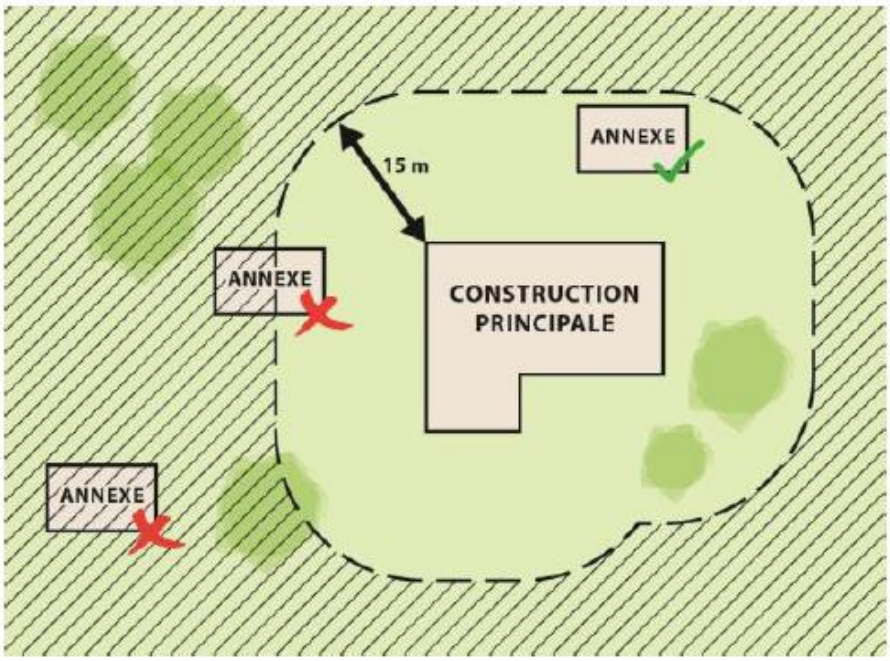
Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2. En particulier, la cabanisation* est interdite (voir définition dans les dispositions générales).

Article A2 – Occupations du sol soumises à conditions

Sont autorisés sous conditions dans la zone A :

- Les constructions* et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières :
  - 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 ; il faudra privilégier l'extension par des volumes clos et couverts ;
  - Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions* doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet ;
- Les installations et constructions* nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation ; elles devront se faire en priorité par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production ou, à défaut, en neuf à proximité des bâtiments* de l'exploitation ;
- Les installations classées* nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ;
- Les changements de destination* au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe 3 du présent règlement ;
- L'extension* mesurée des constructions* légalement édifiées à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que :
  - La construction existante* présente, à la date d'approbation du PLU, une surface de plancher* **minimale de 60m2**,
  - L'emprise au sol* de l'extension* **ne dépasse pas 50%** de celle de l'habitation existante,
  - La surface de plancher* totale de la construction* après extension* **est limitée à 200m2**, et sans création de nouveau logement.
- La création d'annexes* aux constructions* à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que :
  - La construction* à usage **d'habitation existante** présente, à la date d'approbation du PLU, une surface de plancher* minimale de **60m2**,
  - L'emprise au sol* cumulée des annexes* n'excède pas 40m2, hors piscine (cf. Article 24 des dispositions générales),
  - Les annexes* prennent place à une **distance maximale de 15m** mesurée depuis tout point de la construction* à usage d'habitation,
  - Les annexes* présentent une **hauteur* maximale de 4m**,

Schéma illustrant l'implantation des annexes*



Les annexes* ne sont pas considérées comme des extensions* de l'habitation existante.

- Les affouillements* et les exhaussements du sol* sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions* et installations autorisées dans la zone (rappel des dispositions générales : pour des raisons liées à la préservation des paysages, les affouillements* et exhaussements* portant sur moins de 100m2 et excédant une hauteur de 1m doivent être précédés d'une Déclaration Préalable dans toutes les zones du PLU ; ils ne doivent pas remettre en cause la destination* d'une zone naturelle ou agricole) ;
- Les affouillements* et les exhaussements du sol*, les ouvrages techniques et aménagements liés à la future déviation de la RD900 ;
- Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

Dans le sous-secteur Ac, sont autorisés sous conditions, en plus des dispositions liées à la zone A : les constructions* et installations liées à une vocation touristique de type camping (tentes, mobil-homes…), aires naturelles de camping, aires de stationnement de caravanes et camping-cars. Les constructions* devront avoir une surface de plancher* maximale cumulée de 200m2.

Dans le sous-secteur Ae, sont autorisés sous conditions, en plus des dispositions liées à la zone A : les extensions* et annexes* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU, présentant une vocation de garage et/ou d'entrepôt de stockage liée à l'activité en place. À la date d'approbation du PLU, deux constructions existantes* sont recensées ; chacune de ces deux constructions* pourra s'étendre sur 400m2 de surface de plancher* au maximum, en continuité de la construction existante*.

Dans le sous-secteur At, seuls sont autorisés sous condition :

- Le **changement de destination** des constructions existantes, uniquement vers les sous-destination : **hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ;
- **L'extension** des bâtiments existants uniquement pour les destinations : **hébergement hôtelier et touristique, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ; et à la condition cumulative :
  - De respecter les prescriptions de l'AVAP (ferme remarquable n°5) ;
  - D'être limitée à 350 m² d'emprise au sol et de SdP ;
  - De faire l'objet d'une seule opération (pas d'opération fractionnée) ;
- La réalisation de **stationnements** correspondant à ces mêmes destinations et sous-destinations de construction ;
- Pour l'ensemble des bâtiments et constructions de la zone, la surface de plancher correspondant à la sous-destination hébergement hôtelier et touristique devra rester majoritaire.

Ces possibilités sont conditionnées de manière cumulative au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6.

Dans le sous-secteur Av, seuls sont autorisés sous conditions : les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

Au sein du sous-secteur Ap (extrait du règlement de l'AVAP zone AA) :

Se référer notamment au document concernant les fermes remarquables de l'AVAP (pièce 5 de l'AVAP).

L'objectif de la zone AA est la conservation du caractère rural par le maintien d'exploitations dans un secteur à vocation agricole. Il s'agit pour cela de protéger les fermes caractéristiques du piedmont du Luberon en liaison avec le territoire agricole et permettre une évolution respectueuse de ce patrimoine architectural et paysager. Il est aussi de permettre le réinvestissement des fermes tout en veillant à ce que celui-ci ne puisse se faire au détriment du siège de l'exploitation. Il s'agit aussi de permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation, tout en respectant le paysage. Il faudra à ce titre éviter strictement le mitage. Il s'agit enfin de protéger les vues vers le village et le Luberon.

Le règlement de la zone AA interdit toute construction* isolée. Les nouvelles constructions* devront impérativement être édifiées en continuité de bâtiments* existants ; elles seront positionnées suivant les indications fournies par les éléments graphiques des « fiches fermes » (pièce 5 de l'AVAP) pour les fermes identifiées comme remarquables et positionnées selon les indications du règlement pour les abords des fermes non inventoriées.

Dans tous les cas et à défaut d'analyse déjà formulée par l'AVAP, le pétitionnaire devra justifier l'implantation et la volumétrie par une analyse paysagère fine étayée de plusieurs perspectives, photomontages et coupes. Il devra démontrer graphiquement que le projet s'inscrit dans la logique de l'évolution des fermes du Luberon.
Dans tous les cas, chaque projet devra être accompagné d'une analyse paysagère montrant que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.

Dans cette zone, la démolition de tout ou partie des fermes remarquables est interdite sauf indication formulée sur les fiches documentaires graphiques jointes au présent règlement.

La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. Le permis de démolir doit donner les éléments d'appréciation ainsi que les motivations architecturales permettant de statuer sur l'autorisation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 – Accès* et voiries

*1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès*, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès* seront appréciées au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Au sein ~~du~~ des sous-secteurs Ap et At (extrait du règlement de l'AVAP zone AA) :

Les accès devront reprendre et utiliser les anciens chemins ruraux, si cela est physiquement possible.
Pour les nouveaux accès, le principe général à retenir est d'avoir essentiellement un chemin d'accès par unité bâtie (ferme) et d'éviter les accès multiples qui par leur structure et leur dimensionnement constitueront des éléments étrangers au paysage.

2 - Voirie

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

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

En particulier, les voies publiques et privées devront observer une largeur minimale de 3m.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3 – Cas particulier des voies et accès* dans les secteurs soumis à un risque feu de forêt, aléa très fort, fort et moyen

En plus des dispositions des paragraphes 1 et 2, les terrains doivent avoir accès* à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- En aléa très fort et fort :
  - Largeur minimale de la chaussée de 5m. Dans le cas où la configuration du terrain ne permettrait pas le respect de cette largeur sur la totalité de la voie, une adaptation ponctuelle, par la création d'aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25m et de largeur supérieure ou égale à 5,5m (voie incluse) pourra être acceptée ;
  - Chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
  - Hauteur libre sous ouvrage de 3,5m minimum ;
  - Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8m ;
  - Si la voie est une impasse, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement ;
- En aléa moyen les prescriptions sont identiques à l'exception de celle relative à la chaussée :
  - Chaussée d'une largeur minimale de 3m susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25m et de largeur supérieure ou égale à 5,5m (voie incluse) distantes de 300m les unes des autres.

Article A4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

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

Dans les secteurs A, Ap et Av : En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment* à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment* à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence Régionale de Santé.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction* ou installation qui, par sa destination*, engendre des eaux usées doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux résiduaires provenant des activités doivent être si nécessaire soumises à une préépuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des constructions* et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une préépuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article ~~11~~ 12du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

5 –Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions*.

Au sein ~~du~~ des sous-secteurs Ap et At (extrait du règlement de l'AVAP zone AA) :

> Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits. Les branchements individuels par câble (électrique, téléphone, télévision, etc ...) à construire sur le domaine privé devront être réalisés impérativement en réseau souterrain.
> Les concessionnaires de réseaux (électrique, téléphone, télévision, câble, etc ...) devront prévoir que toute nouvelle ligne à construire sur le domaine privé ou public devra être réalisé impérativement en réseau souterrain.

NB : Les constructions pour lesquelles un changement de destination* est autorisé (au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme) ainsi que les STECAL (secteurs Ac~~et~~, Ae et At) devront satisfaire aux conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics ainsi qu'à celles relatives à l'hygiène et à la sécurité.*

Article A5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*

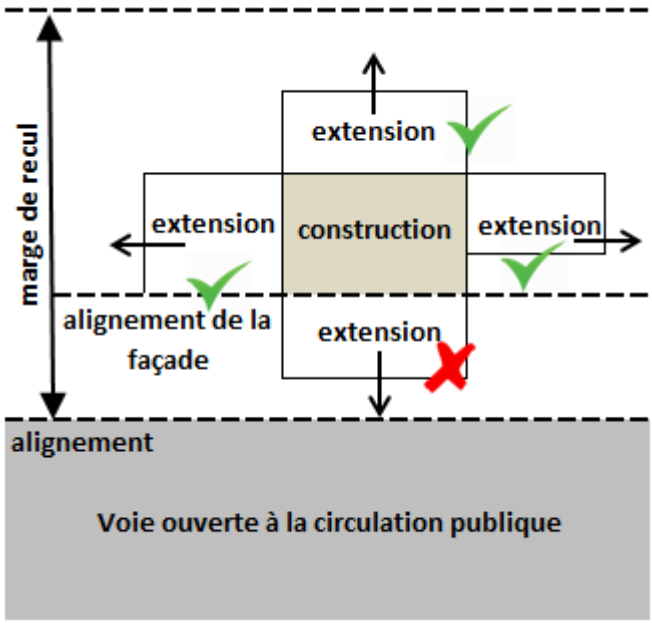
À défaut d'indications figurant au plan, les nouvelles constructions* doivent respecter un recul* :

- Minimum de 20m par rapport aux berges des cours d'eau et canaux (dans le cas où la largeur de la ripisylve existante est supérieure à 20m, elle devra être intégralement préservée et ne pas être réduite) ;
- Minimum de 6m par rapport à l'alignement* des autres voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques*.

De plus, à l'extérieur des limites de l'agglomération, telles qu'elles sont définies en application du Code de la route, les nouvelles constructions* doivent respecter un recul* minimum de :

- 75m par rapport à l'axe de la RD900 ;
- 25m par rapport à l'axe de la RD3 ;
- 15m par rapport à l'axe des RD29, RD188, RD178 et RD178a.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension* d'une construction existante*, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement* de la façade existante.



Au sein ~~du~~ des sous-secteurs Ap et At (extrait du règlement de l'AVAP zone AA) :

Dans le cas de construction existante, l'implantation devra s'effectuer dans la logique formelle d'évolution architecturale de ces constructions traditionnelles. Il faudra alors suivre les indications fournies dans les documents graphiques : « Localisation et identification des fermes remarquables - fiches fermes ».

Article A7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit sur la limite séparative*,
- Soit en respectant une distance de la limite séparative* qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction* et le point le plus proche de cette limite, avec un minimum de 4m.

Au sein ~~du~~ des sous-secteurs Ap et At (extrait du règlement de l'AVAP zone AA) :

Les nouvelles constructions rendues possibles par la réglementation du droit des sols (POS en 2002 et PLU suivants) devront impérativement être édifiées en **continuité*** des bâtiments existants.
Elles seront positionnées suivant les indications fournies par les éléments graphiques : « Localisation et identification des fermes remarquable - fiches fermes» quand il y en a.

Pour toute autre implantation, qui ne serait pas en continuité* stricte et à défaut d'analyse déjà formulée par l'AVAP, le pétitionnaire devra justifier l'implantation et la volumétrie par une analyse paysagère fine étayée de plusieurs perspectives, photomontages et coupes. Il devra démontrer graphiquement que le projet s'inscrit dans la logique historique de l'évolution des fermes du Luberon.
Il ne sera en aucun cas possible d'envisager de nouvelles constructions isolées, dans les secteurs balayés par les cônes de vue majeurs et zones de perceptions identifiés dans l'analyse.

** Continuité*
La notion de continuité doit s'entendre selon plusieurs sens :
Il s'agit d'abord de rechercher la notion « d'ensemble cohérent » en s'appuyant sur les caractéristiques formelles des édifices.
Cela s'entend sans changer l'harmonie et la hiérarchie générale des volumes de l'existant.
Du point de vue de la forme, il faudra utiliser des volumes issus de la même famille de formes que les volumes existants à proximité.
La plus courte distance entre une construction existante et une nouvelle sera comprise entre 0 (adossé) et 5 mètres.

Dans certains cas, notamment pour des hangars agricoles ou des volumes imposants liés à l'activité, il sera plus judicieux d'envisager une implantation plus éloignée. Il faudra justifier l'implantation par des éléments naturels ou bâtis construisant le paysage. Dans ce cas, le pétitionnaire devra justifier l'implantation et la volumétrie par une analyse paysagère fine étayée de plusieurs perspectives, photomontages et coupes.
Par exemple, on préférera l'implantation d'un hangar contre un élément naturel du paysage, une terrasse, une haie, un replis de terrain, adossé à un talus, le long d'un chemin bordé d'une haie vive, plutôt que construit à proximité immédiate d'un corps de ferme qui garde ainsi son harmonie.

Article A8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* situées sur une même parcelle doivent :

- Soit être accolées,
- Soit être distantes d'au minimum 4m, sauf en sous-secteur At où cette distance est libre.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions* sur une même parcelle.

De plus, les annexes* à la construction* à usage d'habitation prennent place dans un rayon de 15m autour de ladite construction*.

Article A9 – Emprise au sol*

Non réglementé

Article A10 – Hauteur* maximale des constructions*

La hauteur* maximale des constructions* à usage d'habitation est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*. La hauteur* des annexes* aux constructions* à usage d'habitation est fixée 4m.

En zones Ac et Ae, la hauteur* maximale des constructions* est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*.

En sous-secteur At, les extensions (hors surélévation) des constructions existantes ne pourront pas dépasser la hauteur du bâtiment auquel elles sont rattachées. Les surélévations de constructions existantes sont interdites.

Au sein des~~u~~ sous-secteurs Ap et At (extrait du règlement de l'AVAP zone AA) :

> Dans tous les cas, il faudra impérativement respecter la hiérarchie des volumes, du corps principal dominant aux volumes annexes plus bas. Par conséquent, la volumétrie du bâtiment à construire sera définie par son implantation, compte tenu de l'harmonie et de la hiérarchie de hauteur qui doit régner entre existant et projet.

Article A11 – Aspect extérieur

Les chapitres A et B ne concernant pas les bâtiments* techniques agricoles.

A – Constructions* neuves

1 - Adaptation au terrain

Les choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère et en fonction de la topographie.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2 – Orientation

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

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtages* sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation Sud pour les façades principales.

3 - Autres dispositions

Aspect des constructions*

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

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

Volumétrie

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

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

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

Couvertures

- Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment* et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

  - Génoise
  - Corniche, pierre, plâtre
  - Débord de chevrons.

Dans certains cas, des toitures-terrasses* pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Percements

Les pleins prédominent sur les vides. Les façades nord et le pignon sont peu percés.

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

Traitement des façades

Les placages de pierre ou d'autres matériaux seront à éviter sauf exception justifiée par l'architecture.

Enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire),

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

Menuiseries

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

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

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

Détails architecturaux

- Les linteaux, plates-bandes, arcs, etc., éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages* sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

- Les solins en produits alumino-bitumeux apparents seront à éviter.

- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

- Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités, car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée. Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Clôtures*

Seules les clôtures* végétales simples ou doublées d'un grillage pourront être autorisées, sans muret de soubassement.

Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures* peuvent être envisagés. Dans le cas de plusieurs bâtiments* formant une cour, des murs de liaisons traités à l'identique du bâtiment* pourront être réalisés.

Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture* et resteront discrets dans le paysage.

Pour les clôtures* à usage agricole, leur aspect et leur hauteur doivent être compatibles avec la protection de l'environnement.

B – Constructions* en réhabilitation

Percements

Une attention particulière sera apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1x1,5 à 1,6 et ne dépassant que rarement 1

mètre de large. Les portes-fenêtres ne dépasseront pas 1,20mètres de largeur, les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Traitement des façades

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

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

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

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

C – Bâtiments* agricoles neufs

Adaptation au terrain

La disposition de la construction* et son implantation doivent tenir compte de la topographie du terrain, s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* et devra se situer plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Matériaux

Les choix des matériaux et teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte conseiller afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant. L'arbitrage se fera entre des considérations esthétiques et économiques.

Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sur poteaux de bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies* vives.

Au sein ~~du~~ des sous-secteurs Ap et At (extrait du règlement de l'AVAP zone AA) :

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à conservation du patrimoine architectural non protégé.

Toute construction devra être conforme aux dispositions énoncées ci-après. De plus, quel que soit le parti architectural retenu, elles devront faire l'objet d'une étude minutieuse pour leur implantation, la composition des volumes, la nature des matériaux etc ... afin de composer avec leur environnement naturel un ensemble cohérent.
Le dossier « volet paysager », obligatoire, doit s'inspirer de ces objectifs et être clairement présenté, lisible et précis.

Expression architecturale
L'expression architecturale ne doit pas être considérée comme strictement réduite à de la copie d'une architecture ancienne pittoresque. Une écriture architecturale contemporaine est tout à fait possible, surtout quand elle contient de nouveaux usages. Aussi, nous pouvons facilement regrouper deux grandes orientations, **l'évocation d'anciens volumes** disparus ou transformés et/ou la **construction nouvelle.**

L'utilisation de matériaux nouveaux étranger à la région, de bardages (bois ou métal), de couverture en toit terrasse, de béton brut de décoffrage, de verrière, … est possible mais doit être particulièrement mesuré et justifiée par un dossier de présentation largement étoffé. Il s'agit là d'évaluer dans le cadre du volet paysager l'impact des aménagements d'écriture contemporaine.
Dans tous les cas ces nouveaux volumes devront constituer une part réduite de l'ensemble architectural.

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

Constructions neuves

- Adaptation au terrain

Les constructions doivent être conçues de façon à s'adapter au terrain et ne pas adapter le terrain aux constructions. Aussi, le minimum de remblais/déblais doit être recherché.

- Orientation

Elles seront positionnées suivant les indications fournies par les éléments graphiques « Localisation et identification des fermes remarquables - fiches fermes».

Pour toute autre orientation à défaut d'analyse déjà formulée par l'AVAP, le pétitionnaire devra justifier par une analyse paysagère fine étayée de plusieurs perspectives, photomontages et coupes, une orientation différente. Il devra démontrer graphiquement que le projet s'inscrit dans la logique historique de l'évolution des fermes du Luberon.

- Autres dispositions

• Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.
De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.
Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture du volume principal devra rester dominante.
Les toitures seront à deux pentes maximum (sauf cas particulier justifié) par volume autonome.

• Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Les pans de toiture devront suivre les éléments en place et ne seront donc pas forcement parfaitement plans. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.
Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité des ensembles architecturaux, par exemple :

- génoise, corniche, pierre, plâtre
- débord de chevrons.

Dans certains cas, les toitures terrasses, et les couvertures dans d'autres matériaux pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Celles-ci devront rester quantitativement minoritaires dans l'ensemble architectural.

• Percements

Les pleins prédominent sur les vides. Les façades nord et les pignons sont peu percés.
Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines mineures. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

• Traitement des façades
Les placages de pierre ou d'autres matériaux seront à éviter sauf exception justifiée par l'architecture. Les façades recevront un enduit frottassé de teinte soutenue et sourde (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire).
D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

• Menuiseries
On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies, ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.
Les menuiseries ne seront pas à petits carreaux.
Pour les volets, les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional sont à proscrire ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennes.
Les huisseries en PVC sont à proscrire.

• Détails architecturaux
Les linteaux, plate bandes, arcs, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles ou une simple tôle horizontale.
Les solins en produits aluminobitumeux ne seront pas apparents.
Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.
Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
Les balustrades en pierre ou fausse pierre sont à proscrire quand elles ne viennent pas restituer un élément disparu ou incomplet.
Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront interdits car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée.
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 40 x 40 cm.

• Clôtures
Sauf cas particulier de prolongement de clôture remarquable et sous contrôle de l'ABF, seules les clôtures végétales doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement.
Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés de la même façon, en pierres sèches.
Dans le cas de plusieurs bâtiments formant une cour, des murs de liaisons traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés, enduits à pierre vue ou finition frottassé.

Le choix et les dimensions de l'entrée comme du portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.
Pour les clôtures à usage agricole, leur aspect et leur hauteur doivent être compatibles avec la protection de l'environnement.

Ces éléments devront s'inscrire dans une logique et à l'échelle de constructions agricoles. Leur forme et leur implantation devront s'adapter strictement à la topographie du lieu.
Elles devront être composées avec les autres éléments existants ou à construire dans une logique agricole *et non de type résidentiel pavillonnaire.*

Constructions en réhabilitation
Les éléments d'architecture en réhabilitation doivent s'apparenter aux éléments en place et repérés à l'état des lieux. L'ensemble des points évoqués pour les constructions neuves (article 7 – 1) peuvent s'appliquer ici en adaptant les percements et le traitement des façades comme suit :

• Percements
Une attention particulière sera apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1x1, 5 à 1,6 et dépassant que rarement 1 mètre de large. Les portes-fenêtres ne dépasseront pas 1,20mètres de largeur, les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

• Traitement des façades
Le décroûtage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.
Les linteaux en bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.
Dans le cas de maçonnerie mixte (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc...) les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.
Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc ...) seront conservés ou refaits, sauf cas particulier d'époque à privilégier (frise 1930 sur façade XVII^{e} siècle).
Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées : lait de chaux légèrement jaune type XVII^{e} siècle) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays, sera frottassé ou lissé et de teinte soutenue et sourde.
L'utilisation d'agrégat permettant l'accroche de la lumière et s'harmonisant aux aspects rustiques des anciens enduits usés est à privilégier.
Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

Une palette de re-formulation des enduits anciens de la région est mise à disposition en mairie.

Bâtiments agricoles neufs
La plus grande attention doit être portée aux nouveaux bâtiments agricoles, en effet ceux-ci présentent des volumes importants et ont un impact paysager particulièrement marqué.

Conformément aux règles ci-dessus, tout bâtiment sera édifié en continuité du bâti existant. Aussi, afin d'harmoniser et hiérarchiser les volumes, le nouveau bâtiment agricole devra être à la même échelle de volume que l'existant. Les dimensions devront être sensiblement proches de celles des volumes existants à proximité.

La plus grande attention sera portée aux matériaux de façade. Les hangars de type *industriel* (dont seules les notions d'économie guident le choix) à bardage métallique ou tout autre élément préfabriqué de grande dimension, sont interdits.

Dans le cadre d'une expression architecturale traditionnelle, la couverture devra être en tuiles rondes canal teinte vieillie ou de récupération, les murs seront en maçonnerie enduite de teinte soutenue et sourde, finition frottassé.

L'expression architecturale ne doit pas être considérée comme strictement réduite à de la copie d'une architecture ancienne pittoresque. Une écriture architecturale contemporaine est tout à fait possible, surtout quand elle contient de nouveaux usages.
L'utilisation de matériaux nouveaux étrangers à la région, de bardages en bois notamment ou de béton brut de décoffrage sont possibles mais leur impact doit être particulièrement mesuré et justifié par un dossier de présentation (volet paysager) largement étoffé.

• adaptation au terrain
Les constructions doivent être conçues de façon à s'adapter au terrain et ne pas adapter le terrain aux constructions. Aussi, le minimum de remblais déblais doit être recherché.

• Ouvertures
Les rapports pleins/vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas essentiellement le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels.

• Végétation
Des arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour accompagner et éventuellement masquer le bâtiment.

Bassins et piscines
Ces éléments devront s'inscrire dans une logique et à l'échelle des constructions agricoles. Leur forme et leur implantation devront s'adapter strictement à la topographie du lieu. Ils seront de géométrie simple, rectangulaire.
Ils devront être conçus dans un programme composé, le plus souvent au plus près des constructions existantes et dans un espace fermé en continuité ou dans l'existant (cour de ferme, haie de protection, …)
Les matériaux, textures et couleurs utilisés doivent suivre la même logique de simplicité agricole : pierre locale ou enduit frottassé fin, ton beige ou gris ; liner de ton gris à gris sombre.
Ils devront être composés avec les autres éléments existants ou à construire dans une logique agricole *et non de type résidentiel pavillonnaire.*

Article A12 – Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements sauf en sous-secteur At pour les destinations et sous-destination de construction mentionnées, pour lesquels les seuils fixés ci-dessous font foi (la règle générale reste applicable dans les autres cas).

En sous-secteur At uniquement :

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

Le nombre de places de stationnement minimum à réaliser pour les véhicules motorisés est de 45 places, à l'échelle du sous-secteur (places existantes et à créer).

Article A13 – Espaces libres et plantations

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments* doivent être masqués soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies* végétales.

Les constructions* à vocation d'habitation devront être entourées d'écrans végétaux afin de protéger les personnes sensibles des traitements phytosanitaires et d'assurer une barrière physique face à d'autres contraintes agricoles. Les dispositions nécessaires devront être prises lors de la construction de nouvelles constructions* ou de l'extension* de constructions existantes*.

Les surfaces imperméabilisées par les aménagements nécessaire ou lié à l'habitation (voirie, accès*, stationnements extérieurs, terrasses, plages de piscine*, etc .) ne pourront excéder 20% de la surface du terrain.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article A14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article A15 – Performances énergétiques et environnementales

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé de réfléchir à l'organisation, aux orientations et formes des constructions* dans une optique de limitation de la consommation d'énergie et de protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions* (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque…) et d'utiliser des matériaux durables de construction*.

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés, sauf en sous-secteur At où ceci constituera une obligation.~~.~~

Article A16 – Communications électroniques

Non réglementé

5. Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Article R123-7 du Code de l'Urbanisme *:*

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipée ou non, à protéger en raison :

a) 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 ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Dispositions applicables à la ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs **sous-secteurs :**

- **Nc** : correspond à la zone naturelle exploitée en tant que carrière ;
- **Ne** : correspond à la zone naturelle protégée pour des motifs écologiques ; l'aménagement d'une partie du sous-secteur Ne est conditionné au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 ;
- **Nj** : correspond à une zone naturelle « de jardins » à l'arrière de la zone UA où seuls les abris de jardin* sont autorisés ;
- **Np** : correspond au massif du Petit Luberon, zone naturelle protégée pour des motifs paysagers. Le sous-secteur Np est concerné par les dispositions de l'AVAP, zone AA ; les cadres présents dans ce règlement sont extraits du règlement de l'AVAP ;
- **Np1** : correspond au piémont du Luberon et à des espaces boisés remarquables ponctuellement habités, zone naturelle protégée pour des motifs paysagers. Le sous-secteur Np1 est concerné par les dispositions de l'AVAP, zone AA ; les cadres présents dans ce règlement sont extraits du règlement de l'AVAP **;**
- **Nt** : correspond à la zone naturelle à vocation touristique en lien avec la mise en valeur du Vieil Oppède ;
- **Nav1** : correspond à la partie haute du Viel Oppède concernée par les dispositions de l'AVAP, zone VA ; les cadres présents dans ce règlement sont extraits du règlement de l'AVAP ;
- **Nav2** : correspond à la partie basse du Viel Oppède, concernée par les dispositions de l'AVAP, zone VB ; les cadres présents dans ce règlement sont extraits du règlement de l'AVAP ;

La zone N est en tout ou partie concernée par :

- **Le risque inondation** : se référer à l'article 13 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le risque feu de forêt** : se référer à l'article 13 du titre 1 (dispositions générales) ;
- **Le patrimoine archéologique** : se référer à l'article 19 du titre 1 (dispositions générales),
- **Les dispositions de l'AVAP dans les sous-secteurs Nav1, Nav2, Np et Np1** : se référer au dossier d'AVAP correspondant à une servitude d'utilité publique, ainsi qu'aux cadres du présent règlement extraits du règlement de l'AVAP.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 – Occupations du sol interdites

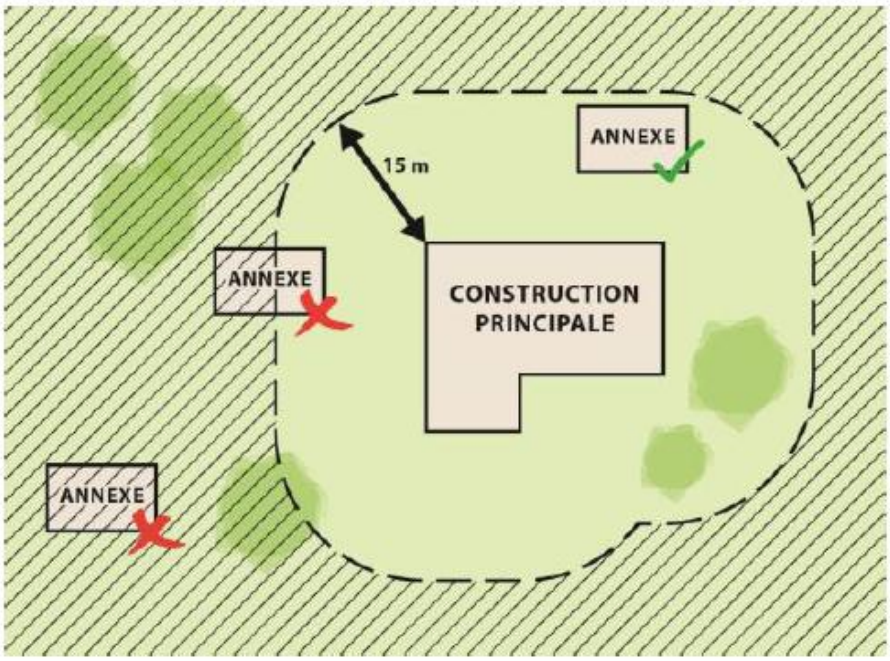
Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N2. En particulier, la cabanisation* est interdite (voir définition dans les dispositions générales).

Article N2 – Occupations du sol soumises à conditions

Dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions* et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières :
  - 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 ; il faudra privilégier l'extension par des volumes clos et couverts ;
  - Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions* doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet ;
- L'extension* mesurée des constructions* légalement édifiées à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que :
  - La construction existante* présente, à la date d'approbation du PLU, une surface de plancher* **minimale de 60m2,**
  - L'emprise au sol* de l'extension* **ne dépasse pas 50%** de celle de l'habitation existante,
  - La surface de plancher* totale de la construction* après extension* est **limitée à 200m2** et sans création de nouveau logement.
- La création d'annexes* aux constructions* à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que :
  - La construction* à usage **d'habitation existante** présente, à la date d'approbation du PLU, une surface de plancher* minimale de **60m2**,
  - L'emprise au sol* cumulée des annexes* n'excède pas **40m2**, hors piscine (cf. Article 24 des dispositions générales)
  - Les annexes* prennent place à une distance maximale de **15m** mesurée depuis tout point de la construction* à usage d'habitation,
  - Les annexes* présentent une **hauteur* maximale de 4m**,
  - Les annexes* n'aient pas pour effet de créer de nouveaux logements ;

Schéma illustrant l'implantation des annexes*



Les annexes* ne sont pas considérées comme des extensions* de l'habitation existante.

- Les installations classées* liées à une exploitation agricole ou forestière ;
- Les affouillements* et les exhaussements du sol* sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions* et installations autorisées dans la zone (rappel des dispositions générales : pour des raisons liées à la préservation des paysages, les affouillements* et exhaussements* portant sur moins de 100m2 et excédant une hauteur de 1m doivent être précédés d'une Déclaration Préalable dans toutes les zones du PLU ; ils ne doivent pas remettre en cause la destination d'une zone naturelle ou agricole) ;
- Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;
- La reconstruction* à l'identique d'un bâtiment* existant détruit par un sinistre, autre qu'un incendie de forêt, dans le respect des règles applicables, dès lors qu'il a été régulièrement édifié dans son intégralité et sans changement de destination* ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment* existant détruit par un incendie de forêt, dans le respect des règles applicables, dès lors qu'il a été régulièrement édifié dans son intégralité et sans changement de destination*. La défendabilité de cette reconstruction doit être assurée par des équipements complémentaires privés permettant une protection significative de la construction* : débroussaillement réglementaire de 50m, réserve d'eau de 30m3 accessible aux secours et utilisable toute l'année, accès* débroussaillé et comportant une aire de retournement en bout, reconnus comme suffisant lors du dépôt du permis de construire.

Dans le sous-secteur Nc, seuls sont autorisés sous conditions :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières soumises à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement* ;
- Les constructions* et installations nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ;
- Les constructions* ou installations de caractère technique nécessaires à l'extraction, au conditionnement et à l'expédition du produit extrait ainsi qu'à l'entretien du matériel de chantier ;
- Le stockage des matériaux extraits ;
- Les bassins de rétention nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux de pluie.

Dans le sous-secteur Ne, seuls sont autorisés sous conditions :

- *Aux abords des cours d'eau* : les aménagements liés au maintien des berges et à la sécurité des personnes ;
- *Au sein des zones humides* : les aménagements légers destinés à mettre en valeur la zone humide, en veillant à ne pas remettre en cause la pérennité du caractère humide de la zone, ni sa fonction. Ces aménagements légers pourront être de type bancs/assises, tables de pique-nique, points d'ombrage, points d'observation ou de contemplation... La structuration d'un arboretum est autorisée. La plantation d'espèces exogènes y est interdite. L'imperméabilisation des sols y est interdite.

L'aménagement d'une partie du sous-secteur Ne est conditionné au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4.

Dans le sous-secteur Nj, seuls sont autorisés sous conditions :

- Les abris de jardin* :
  - dans la limite d'un abri par unité foncière*,
  - avec une hauteur maximale de 2,5m,
  - dans la limite de 5m2 d'emprise au sol*,
  - en bois ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

Dans le sous-secteur Nt, seuls sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement des espaces verts et des cheminements piétons ;
- La réalisation d'aires de stationnement ;
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où ils s'intègrent dans l'environnement (gardiennage des installations, sanitaires, etc).

Au sein des sous-secteurs Np et Np1 (extrait du règlement de l'AVAP zone AA) :

Se référer notamment au document concernant les fermes remarquables de l'AVAP (pièce 5 de l'AVAP).

L'objectif de la zone AA est la conservation du caractère rural par le maintien d'exploitations dans un secteur à vocation agricole. Il s'agit pour cela de protéger les fermes caractéristiques du piedmont du Luberon en liaison avec le territoire agricole et permettre une évolution respectueuse de ce patrimoine architectural et paysager. Il est aussi de permettre le réinvestissement des fermes tout en veillant à ce que celui-ci ne puisse se faire au détriment du siège de l'exploitation. Il s'agit aussi de permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation, tout en respectant le paysage. Il faudra à ce titre éviter strictement le mitage. Il s'agit enfin de protéger les vues vers le village et le Luberon.

Le règlement de la zone AA interdit toute construction* isolée. Les nouvelles constructions* devront impérativement être édifiées en continuité de bâtiments* existants ; elles seront positionnées suivant les indications fournies par les éléments graphiques des « fiches fermes » (pièce 5 de l'AVAP) pour les fermes identifiées comme remarquables et positionnées selon les indications du règlement pour les abords des fermes non inventoriées.

Dans tous les cas et à défaut d'analyse déjà formulée par l'AVAP, le pétitionnaire devra justifier l'implantation et la volumétrie par une analyse paysagère fine étayée de plusieurs perspectives, photomontages et coupes. Il devra démontrer graphiquement que le projet s'inscrit dans la logique de l'évolution des fermes du Luberon. Dans tous les cas, chaque projet devra être accompagné d'une analyse paysagère montrant que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.

Dans cette zone, la démolition de tout ou partie des fermes remarquables est interdite sauf indication formulée sur les fiches documentaires graphiques jointes au présent règlement.

La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir. Le permis de démolir doit donner les éléments d'appréciation ainsi que les motivations architecturales permettant de statuer sur l'autorisation.

Au sein du sous-secteur Nav1 (extrait du règlement de l'AVAP zone VA) :

Il faut rappeler ici que l'objectif de ce règlement est d'indiquer que dans cette zone, *seules les restaurations de maçonnerie et les reconstructions de certains éléments d'architecture sont possibles*. La vocation du règlement de cet espace est, avant tout, de figer et de conserver l'existant et ensuite de permettre éventuellement quelques restitutions et restaurations des seuls édifices suivants :

- église,
- château,
- chapelle des Pénitents

En dehors de ces trois édifices, sont admis :

- Les travaux d'entretien et de confortement des constructions existantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient inscrits dans des volumes reconstruits.

La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est INTERDITE dans cette zone.

Au sein du sous-secteur Nav2 (extrait du règlement de l'AVAP zone VB) :

La création de nouveaux volumes n'est pas possible là où il n'y en a jamais existés.

Pour les parties qui ne seront pas rebâties, le règlement doit permettre le seul confortement des vestiges et des maçonneries. Il doit, en outre, permettre les interventions de première urgence. Celui-ci doit enfin indiquer l'obligation **d'entière réversibilité** des travaux d'évocation qui seront engagés.

L'étude de site préalable à l'AVAP lance des hypothèses de restitution, mais celle-ci peut dans certains cas se révéler insuffisamment précise. Aussi, pour les parties ayant été bâties, pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être

accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.
Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Un document graphique en plan*, indique précisément l'emprise des parcelles pouvant être reconstruites.

*** « Dossier graphique de cadrage de restitutions des parcelles bâties » :**
- Plan de localisation des restitutions de parcelles bâties
- Identification et description graphique des maçonneries
- Emprise des restitutions possibles de parcelles bâties et exemple de restitutions possibles des volumétries des reconstructions

En vert sur le plan… : parcelles laissées sans construction ou reconstruction. Espaces ouverts (non bâti) à conserver par la stricte conservation des vestiges et l'entretien de la végétation.

En gris sur le plan… : parcelles déjà bâties et pouvant faire l'objet de réaménagement

En beige sur le plan… : Parcelles ayant fait l'objet d'une étude détaillée dans le cadre de l'AVAP et pour lesquelles la sauvegarde et la conservation des vestiges peut être envisagée par la maitrise de la restauration de certaines ruines.

En noir sur le plan… : Parcelles ou monuments protégés au titre des Monuments Historiques (classés ou inscrits)

Sont admis dans cette zone :

- Les travaux d'entretien et de confortement des constructions existantes.

- La restauration des constructions existantes, uniquement dans les emprises existantes identifiées (voir plan du « Dossier graphique de cadrage de restitutions des parcelles bâties »).

- Les constructions à usage de service et d'équipement collectif, à condition quelles s'inscrivent dans des volumes existants ou à reconstruire (voir plan du « Dossier graphique de cadrage de restitutions des parcelles bâties »).

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient inscrits dans des volumes reconstruits.

- Les constructions à usage d'habitat, de commerce, ou d'activités, à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient inscrits dans des volumes reconstruits.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 – Accès* et voiries

*1 - Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès* à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès*, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique. La position, la configuration et la nature des accès* seront appréciées au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Au sein des sous-secteurs Np et Np1 (extrait du règlement de l'AVAP zone AA) :

Les accès devront reprendre et utiliser les anciens chemins ruraux, si cela est physiquement possible.
Pour les nouveaux accès, le principe général à retenir est d'avoir essentiellement un chemin d'accès par unité bâtie (ferme) et d'éviter les accès multiples qui par leur structure et leur dimensionnement constitueront des éléments étrangers au paysage.

Au sein des sous-secteurs Nav1 et Nav2 (extrait du règlement de l'AVAP zones VA et VB) :

Ils seront strictement pédestres, à l'exception de petits engins de chantier léger et à condition de protéger les anciens revêtements de calade.
Les accès devront se faire en respectant strictement les fonctionnements anciens du site et en reprenant les mêmes structures.

2 - Voirie

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

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

En particulier, les voies publiques et privées devront observer une largeur minimale de 3m.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées en leur extrémité afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Au sein des sous-secteurs Nav1 et Nav2 (extrait du règlement de l'AVAP zones VA et VB) :

Dans cette zone, en dehors des accès provisoires de chantier - prévoyant obligatoirement la protection des sols en place - les voiries reprendront les gabarits des voies existantes.
Les matériaux de revêtement seront uniquement des calades (pierres posées sur la tranche au mortier sec de sable et chaux) avec génératrices en pierre et des pas d'âne en pierre.

3 – Cas particulier des voies et accès* dans les secteurs soumis à un risque feu de forêt, aléa très fort, fort et moyen

En plus des dispositions des paragraphes 1 et 2, les terrains doivent avoir accès* à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- En aléa très fort et fort :
    - Largeur minimale de la chaussée de 5m. Dans le cas où la configuration du terrain ne permettrait pas le respect de cette largeur sur la totalité de la voie, une adaptation ponctuelle, par la création d'aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25m et de largeur supérieure ou égale à 5,5m (voie incluse) pourra être acceptée ;
    - Chaussée susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
    - Hauteur libre sous ouvrage de 3,5m minimum ;
    - Rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8m ;
    - Si la voie est une impasse, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement ;
- En aléa moyen les prescriptions sont identiques à l'exception de celle relative à la chaussée :
    - Chaussée d'une largeur minimale de 3m susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25m et de largeur supérieure ou égale à 5,5m (voie incluse) distantes de 300m les unes des autres.

Article N4 – Desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable (AEP)

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

Dans les secteurs N, Nc, Ne, Nj, Np, Np1, Nav1 et Nav2 : En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment* à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment* à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence Régionale de Santé.

Dans le sous-secteur Nav : Toute construction* ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Au sein des sous-secteurs Nav1 et Nav2 (extrait du règlement de l'AVAP zones VA et VB) :

Toute tranchée ou fouille devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service régional de l'archéologie et éventuellement être suivie d'une surveillance archéologique.
Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,…).

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction* ou installation qui, par sa destination*, engendre des eaux usées doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les eaux résiduaires provenant des activités doivent être si nécessaire soumises à une prééépuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet.

Au sein des sous-secteurs Nav1 et Nav2 (extrait du règlement de l'AVAP zones VA et VB) :

Toute tranchée ou fouille devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service régional de l'archéologie et éventuellement être suivie d'une surveillance archéologique.
Les compteurs seront installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,…).

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin, en évitant toute concentration.

L'aménagement d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales pourra être exigé selon l'importance de l'opération à réaliser.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière* ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des constructions* et installations abritant des activités doivent, si nécessaire, être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou à défaut dans les ouvrages prévus à cet effet, et cela conformément à la réglementation en vigueur. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Au sein des sous-secteurs Nav1 et Nav2 (extrait du règlement de l'AVAP zones VA et VB) :

Si les réseaux sont visibles, ils devront se faire en surface au moyen de caniveaux en pierre reprenant les modèles anciens en place.

4 – Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par la mise en place de dispositifs suivant les prescriptions du SDIS rappelées à l'article ~~11~~ 12 du titre 1 (dispositions générales) du présent règlement.

5 –Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV…) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions*.

Au sein des sous-secteurs Np et Np1 (extrait du règlement de l'AVAP zone AA) :

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits. Les branchements individuels par câble (électrique, téléphone, télévision, etc ...) à construire sur le domaine privé devront être réalisés impérativement en réseau souterrain.
Les concessionnaires de réseaux (électrique, téléphone, télévision, câble, etc ...) devront prévoir que toute nouvelle ligne à construire sur le domaine privé ou public devra être réalisé impérativement en réseau souterrain.

Au sein des sous-secteurs Nav1 et Nav2 (extrait du règlement de l'AVAP zones VA et VB) :

Les branchements individuels par câble (électrique, téléphone, télévision, etc ...) à construire sur le domaine privé afin de se raccorder au réseau public existant ou projeté devront être réalisés en réseau souterrain. Dans les opérations d'aménagement, tous ces réseaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du demandeur.

Les pénétrations ainsi que les points de comptage seront masqués ou installés à l'intérieur. Le cheminement à l'intérieur des maçonneries anciennes devra absolument respecter les éléments nobles de celles-ci : pierre de taille, bandeau, corniche, chaîne d'angle, parement, … Ils ne devront en aucun cas détruire des vestiges archéologiques.

Les concessionnaires de réseaux (électrique, téléphone, télévision, câble, etc ...) devront prévoir que toute nouvelle ligne à construire sur le domaine privé ou public devra être réalisé impérativement en réseau souterrain. Dans ce cas, un relevé précis et une reconstitution des anciennes calades et pavements seront demandés, ainsi qu'une surveillance archéologique.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies en réseau enterré ou encastré dans la maçonnerie.
Les réseaux sous câble courant sous les corniches de maison en maison sont interdits.
Les compteurs seront de préférence installés à l'intérieur des édifices ou encastrés et masqués par une baie et un volet en bois, sans détruire d'éléments d'architecture remarquable (pierre taillée, bandeau, corniche, mouluration,…).

Article N5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N6 – Implantation des constructions* par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et autres emprises publiques*

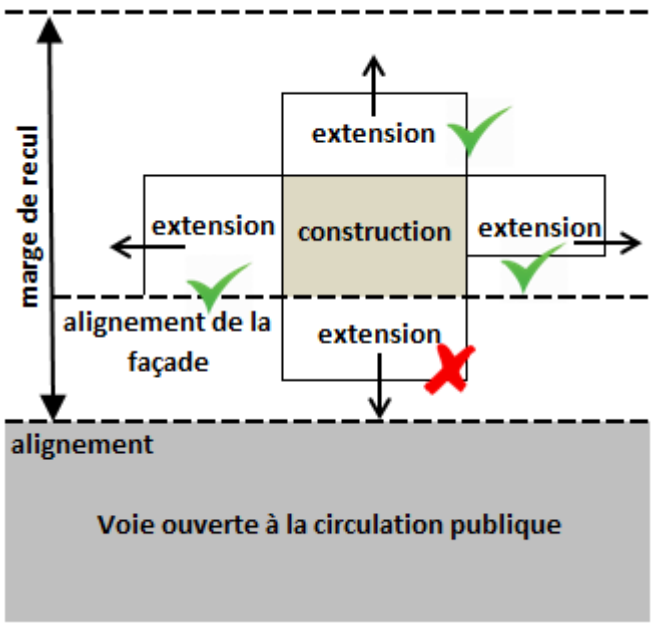
À défaut d'indications figurant au plan, les nouvelles constructions* doivent respecter un recul* :

- Minimum de 20m par rapport aux berges des cours d'eau et canaux (dans le cas où la largeur de la ripisylve existante est supérieure à 20m, elle devra être intégralement préservée et ne pas être réduite) ;
- Minimum de 6m par rapport à l'alignement* des autres voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques*.

De plus, à l'extérieur des limites de l'agglomération, telles qu'elles sont définies en application du Code de la route, les nouvelles constructions* doivent respecter un recul* minimum de :

- 75m par rapport à l'axe de la RD900 ;
- 25m par rapport à l'axe de la RD3 ;
- 15m par rapport à l'axe des RD29, RD188, RD178 et RD178a.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension* d'une construction existante*, qui pourra se faire dans le respect de l'alignement* de la façade existante.



Au sein des sous-secteurs Np et Np1 (extrait du règlement de l'AVAP zone AA) :

Dans le cas de construction existante, l'implantation devra s'effectuer dans la logique formelle d'évolution architecturale de ces constructions traditionnelles. Il faudra alors suivre les indications fournies dans les documents graphiques : « Localisation et identification des fermes remarquables - fiches fermes ». Dans ce

Au sein du sous-secteur Nav1 (extrait du règlement de l'AVAP zone VA) :

Les constructions nouvelles (qui ne seront que des reconstructions) doivent être édifiées strictement sur les alignements donnés par les constructions anciennes attestées et confirmées par une étude paysagère visant la reconstitution ou l'évocation historique, architecturale et archéologique.

Au sein du sous-secteur Nav2 (extrait du règlement de l'AVAP zone VB) :

Les constructions nouvelles (qui ne seront que des reconstructions) doivent être édifiées strictement sur les alignements donnés par les constructions anciennes attestées et confirmées par une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Article N7 – Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter :

- Soit sur la limite séparative*,
- Soit en respectant une distance de la limite séparative* qui ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de cette construction* et le point le plus proche de cette limite, avec un minimum de 4m.

Au sein du sous-secteur Nav1 (extrait du règlement de l'AVAP zone VA) :

Les constructions nouvelles (qui ne seront que des reconstructions) doivent être édifiées strictement sur les alignements donnés par les constructions anciennes attestées et confirmées par une étude paysagère visant la reconstitution ou l'évocation historique, architecturale et archéologique.

Au sein du sous-secteur Nav2 (extrait du règlement de l'AVAP zone VB) :

Les constructions nouvelles (qui ne seront que des reconstructions) doivent être édifiées strictement sur les alignements donnés par les constructions anciennes attestées et confirmées par une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Au sein des sous-secteurs Np et Np1 (extrait du règlement de l'AVAP zone AA) :

Les nouvelles constructions rendues possibles par la réglementation du droit des sols (POS en 2002 et PLU suivants) devront impérativement être édifiées en **continuité*** des bâtiments existants.
Elles seront positionnées suivant les indications fournies par les éléments graphiques : « Localisation et identification des fermes remarquable - fiches fermes» quand il y en a.

Pour toute autre implantation, qui ne serait pas en continuité* stricte et à défaut d'analyse déjà formulée par l'AVAP, le pétitionnaire devra justifier l'implantation et la volumétrie par une analyse paysagère fine étayée de plusieurs perspectives, photomontages et coupes. Il devra démontrer graphiquement que le projet s'inscrit dans la logique historique de l'évolution des fermes du Luberon.
Il ne sera en aucun cas possible d'envisager de nouvelles constructions isolées, dans les secteurs balayés par les cônes de vue majeurs et zones de perceptions identifiés dans l'analyse.

** Continuité*
La notion de continuité doit s'entendre selon plusieurs sens :
Il s'agit d'abord de rechercher la notion « d'ensemble cohérent » en s'appuyant sur les caractéristiques formelles des édifices.
Cela s'entend sans changer l'harmonie et la hiérarchie générale des volumes de l'existant.
Du point de vue de la forme, il faudra utiliser des volumes issus de la même famille de formes que les volumes existants à proximité.
La plus courte distance entre une construction existante et une nouvelle sera comprise entre 0 (adossé) et 5 mètres.

Dans certains cas, notamment pour des hangars agricoles ou des volumes imposants liés à l'activité, il sera plus judicieux d'envisager une implantation plus éloignée. Il faudra justifier l'implantation par des éléments naturels ou bâtis construisant le paysage. Dans ce cas, le pétitionnaire devra justifier l'implantation et la volumétrie par une analyse paysagère fine étayée de plusieurs perspectives, photomontages et coupes.
Par exemple, on préférera l'implantation d'un hangar contre un élément naturel du paysage, une terrasse, une haie, un replis de terrain, adossé à un talus, le long d'un chemin bordé d'une haie vive, plutôt que construit à proximité immédiate d'un corps de ferme qui garde ainsi son harmonie.

Article N8 – Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions* situées sur une même parcelle doivent :

- Soit être accolées,
- Soit être distantes d'au minimum 4m.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation des piscines qui doivent respecter une distance minimale de 1m avec les autres constructions* sur une même parcelle.

De plus, les annexes* à la construction* à usage d'habitation prennent place dans un rayon de 15m autour de ladite construction*.

Article N9 – Emprise au sol*

Au sein du sous-secteur Nav1 (extrait du règlement de l'AVAP zone VA) :

L'emprise au sol des constructions doit strictement être inférieure ou égale à d'anciennes dispositions attestées et confirmées par une étude historique architecturale et archéologique.

Au sein du sous-secteur Nav2 (extrait du règlement de l'AVAP zone VB) :

L'emprise maximale est donnée par un document graphique (« Dossier graphique de cadrage des restitutions des parcelles bâties »).
Des adaptations mineures pourront être étudiées si l'emprise au sol des constructions reste strictement inférieure ou égale à d'anciennes dispositions attestées et confirmées par une étude historique, architecturale et archéologique.

Article N10 – Hauteur* maximale des constructions*

La hauteur* maximale des constructions* à usage d'habitation est fixée à 7m à l'égout* et 8,5m au faîtage*. La hauteur* des annexes* aux constructions* à usage d'habitation est fixée 4m.

Dans le sous-secteur Nj : la hauteur* maximale des constructions* est fixée à 4m.

Dans le sous-secteur Nt : la hauteur* maximale des constructions* est fixée à 5m.

Au sein des sous-secteurs Np et Np1 (extrait du règlement de l'AVAP zone AA) :

Dans tous les cas, il faudra impérativement respecter la hiérarchie des volumes, du corps principal dominant aux volumes annexes plus bas. Par conséquent, la volumétrie du bâtiment à construire sera définie par son implantation, compte tenu de l'harmonie et de la hiérarchie de hauteur qui doit régner entre existant et projet.

Au sein du sous-secteur Nav1 (extrait du règlement de l'AVAP zone VA) :

La hauteur des reconstructions doit être fixée :

- soit sous la limite supérieure des éléments bâtis en place (ruines)
- soit fixée par extrapolation au moyen d'une analyse paysagère permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Au sein du sous-secteur Nav2 (extrait du règlement de l'AVAP zone VB) :

La hauteur maximale des constructions est fixée par les règles suivantes :

- si le volume existant est complet dans ses trois dimensions, la hauteur maximale est celle donnée par le relevé de l'état des lieux.

- Si le volume existant est incomplet, il faudra restituer ce volume et donc sa hauteur par une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet. Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

- Si le volume existant est incomplet et que les connaissances archéologiques et historiques ne permettent pas sa restitution complète, alors, la hauteur maximale du volume à reconstruire doit être strictement inférieure à la plus proche volumétrie supposée (*à définir par une étude architecturale, historique et archéologique scientifique qui devra être confirmée par l'analyse de l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie)*) ou existantes des constructions les plus proches par ordre d'éloignement.

- Si l'édifice a déjà fait l'objet d'une étude de restitution, (« Dossier graphique de cadrage des restitutions des parcelles bâties ») à l'occasion de la mise au point du présent règlement, les documents graphiques de celui-ci indiquent les hauteurs limites appréciables au droit de la parcelle et dans la silhouette générale du village.

Dans tous les cas, les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone VB et sans porter atteinte aux caractères de la zone VA précédemment réglementée. Des photos-montage, des relevés et des silhouettes sont exigés au niveau du dossier d'intégration paysagère pour un permis de construire comme une déclaration préalable.

Le projet doit respecter les indications formulées par le document graphique qui resitue la reconstruction dans la silhouette générale du village (coupe et élévation d'ensemble).

Article N11 – Aspect extérieur

Les chapitres A et B ne concernant pas les bâtiments* techniques agricoles.

A – Constructions* neuves

1 - Adaptation au terrain

Les choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère et en fonction de la topographie.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2 – Orientation

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

Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faîtages* sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation Sud pour les façades principales.

3 - Autres dispositions

Aspect des constructions*

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

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

Volumétrie

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

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

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

Couvertures

- Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

- Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment* et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

  - Génoise
  - Corniche, pierre, plâtre
  - Débord de chevrons.

Dans certains cas, des toitures-terrasses* pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Percements

Les pleins prédominent sur les vides. Les façades nord et le pignon sont peu percés.

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés, mais leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres

devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment* dans le paysage environnant.

Traitement des façades

Les placages de pierre ou d'autres matériaux seront à éviter sauf exception justifiée par l'architecture.

Enduit frotassé de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire),

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

Menuiseries

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

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux.

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

Détails architecturaux

- Les linteaux, plates-bandes, arcs, etc., éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

- Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages* sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

- Les solins en produits alumino-bitumeux apparents seront à éviter.

- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

- Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

- Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités, car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée. Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Clôtures*

Seules les clôtures* végétales simples ou doublées d'un grillage pourront être autorisées, sans muret de soubassement.

Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures* peuvent être envisagés. Dans le cas de plusieurs bâtiments* formant une cour, des murs de liaisons traités à l'identique du bâtiment* pourront être réalisés.

Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture* et resteront discrets dans le paysage.

Pour les clôtures* à usage agricole, leur aspect et leur hauteur doivent être compatibles avec la protection de l'environnement.

B – Constructions* en réhabilitation

Percements

Une attention particulière sera apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1x1,5 à 1,6 et ne dépassant que rarement 1 mètre de large. Les portes-fenêtres ne dépasseront pas 1,20mètres de largeur, les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Traitement des façades

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

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

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

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

C - Bâtiments* agricoles neufs

Adaptation au terrain

La disposition de la construction* et son implantation doivent tenir compte de la topographie du terrain, s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* et devra se situer plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Matériaux

Les choix des matériaux et teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte conseiller afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant. L'arbitrage se fera entre des considérations esthétiques et économiques.

Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sur poteaux de bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies* vives.

Au sein des sous-secteurs Np et Np1 (extrait du règlement de l'AVAP zone AA) :

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à conservation du patrimoine architectural non protégé.

Toute construction devra être conforme aux dispositions énoncées ci-après. De plus, quel que soit le parti architectural retenu, elles devront faire l'objet d'une étude minutieuse pour leur implantation, la composition des volumes, la nature des matériaux etc ... afin de composer avec leur environnement naturel un ensemble cohérent.
Le dossier « volet paysager », obligatoire, doit s'inspirer de ces objectifs et être clairement présenté, lisible et précis.

Expression architecturale
L'expression architecturale ne doit pas être considérée comme strictement réduite à de la copie d'une architecture ancienne pittoresque. Une écriture architecturale contemporaine est tout à fait possible, surtout quand elle contient de nouveaux usages. Aussi, nous pouvons facilement regrouper deux grandes orientations, **l'évocation d'anciens volumes** disparus ou transformés et/ou la **construction nouvelle.**

L'utilisation de matériaux nouveaux étranger à la région, de bardages (bois ou métal), de couverture en toit terrasse, de béton brut de décoffrage, de verrière, … est possible mais doit être particulièrement mesuré et justifiée par un dossier de présentation largement étoffé. Il s'agit là d'évaluer dans le cadre du volet paysager l'impact des aménagements d'écriture contemporaine.
Dans tous les cas ces nouveaux volumes devront constituer une part réduite de l'ensemble architectural.

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

- Constructions neuves

- Adaptation au terrain

Les constructions doivent être conçues de façon à s'adapter au terrain et ne pas adapter le terrain aux constructions. Aussi, le minimum de remblais/déblais doit être recherché.

- Orientation

Elles seront positionnées suivant les indications fournies par les éléments graphiques « Localisation et identification des fermes remarquables - fiches fermes».

Pour toute autre orientation à défaut d'analyse déjà formulée par l'AVAP, le pétitionnaire devra justifier par une analyse paysagère fine étayée de plusieurs perspectives, photomontages et coupes, une orientation différente. Il devra démontrer graphiquement que le projet s'inscrit dans la logique historique de l'évolution des fermes du Luberon.

- Autres dispositions

• Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.
De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.
Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture du volume principal devra rester dominante.
Les toitures seront à deux pentes maximum (sauf cas particulier justifié) par volume autonome.

• Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Les pans de toiture devront suivre les éléments en place et ne seront donc pas forcement parfaitement plans. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.
Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité des ensembles architecturaux, par exemple :

- génoise, corniche, pierre, plâtre
- débord de chevrons.

Dans certains cas, les toitures terrasses, et les couvertures dans d'autres matériaux pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent. Celles-ci devront rester quantitativement minoritaires dans l'ensemble architectural.

• Percements

Les pleins prédominent sur les vides. Les façades nord et les pignons sont peu percés.
Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines mineures. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

• Traitement des façades
Les placages de pierre ou d'autres matériaux seront à éviter sauf exception justifiée par l'architecture. Les façades recevront un enduit frottassé de teinte soutenue et sourde (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire).
D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

• Menuiseries
On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies, ni laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.
Les menuiseries ne seront pas à petits carreaux.
Pour les volets, les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional sont à proscrire ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennes.
Les huisseries en PVC sont à proscrire.

• Détails architecturaux
Les linteaux, plate bandes, arcs, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles ou une simple tôle horizontale.
Les solins en produits aluminobitumeux ne seront pas apparents.
Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale.
Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
Les balustrades en pierre ou fausse pierre sont à proscrire quand elles ne viennent pas restituer un élément disparu ou incomplet.
Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront interdits car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée.
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 40 x 40 cm.

• Clôtures
Sauf cas particulier de prolongement de clôture remarquable et sous contrôle de l'ABF, seules les clôtures végétales doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement.
Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés de la même façon, en pierres sèches.
Dans le cas de plusieurs bâtiments formant une cour, des murs de liaisons traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés, enduits à pierre vue ou finition frottassé.

Le choix et les dimensions de l'entrée comme du portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.
Pour les clôtures à usage agricole, leur aspect et leur hauteur doivent être compatibles avec la protection de l'environnement.

Ces éléments devront s'inscrire dans une logique et à l'échelle de constructions agricoles. Leur forme et leur implantation devront s'adapter strictement à la topographie du lieu.
Elles devront être composées avec les autres éléments existants ou à construire dans une logique agricole *et non de type résidentiel pavillonnaire.*

Constructions en réhabilitation
Les éléments d'architecture en réhabilitation doivent s'apparenter aux éléments en place et repérés à l'état des lieux. L'ensemble des points évoqués pour les constructions neuves (article 7 – 1) peuvent s'appliquer ici en adaptant les percements et le traitement des façades comme suit :

• Percements
Une attention particulière sera apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1x1, 5 à 1,6 et dépassant que rarement 1 mètre de large. Les portes-fenêtres ne dépasseront pas 1,20mètres de largeur, les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

• Traitement des façades
Le décroûtage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.
Les linteaux en bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.
Dans le cas de maçonnerie mixte (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc...) les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.
Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc ...) seront conservés ou refaits, sauf cas particulier d'époque à privilégier (frise 1930 sur façade XVII^{e} siècle).
Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées : lait de chaux légèrement jaune type XVII^{e} siècle) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays, sera frottassé ou lissé et de teinte soutenue et sourde.
L'utilisation d'agrégat permettant l'accroche de la lumière et s'harmonisant aux aspects rustiques des anciens enduits usés est à privilégier.
Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

Une palette de re-formulation des enduits anciens de la région est mise à disposition en mairie.

Bâtiments agricoles neufs
La plus grande attention doit être portée aux nouveaux bâtiments agricoles, en effet ceux-ci présentent des volumes importants et ont un impact paysager particulièrement marqué.

Conformément aux règles ci-dessus, tout bâtiment sera édifié en continuité du bâti existant. Aussi, afin d'harmoniser et hiérarchiser les volumes, le nouveau bâtiment agricole devra être à la même échelle de volume que l'existant. Les dimensions devront être sensiblement proches de celles des volumes existants à proximité.

La plus grande attention sera portée aux matériaux de façade. Les hangars de type *industriel* (dont seules les notions d'économie guident le choix) à bardage métallique ou tout autre élément préfabriqué de grande dimension, sont interdits.

Dans le cadre d'une expression architecturale traditionnelle, la couverture devra être en tuiles rondes canal teinte vieillie ou de récupération, les murs seront en maçonnerie enduite de teinte soutenue et sourde, finition frottassé.

L'expression architecturale ne doit pas être considérée comme strictement réduite à de la copie d'une architecture ancienne pittoresque. Une écriture architecturale contemporaine est tout à fait possible, surtout quand elle contient de nouveaux usages.
L'utilisation de matériaux nouveaux étrangers à la région, de bardages en bois notamment ou de béton brut de décoffrage sont possibles mais leur impact doit être particulièrement mesuré et justifié par un dossier de présentation (volet paysager) largement étoffé.

• adaptation au terrain
Les constructions doivent être conçues de façon à s'adapter au terrain et ne pas adapter le terrain aux constructions. Aussi, le minimum de remblais déblais doit être recherché.

• Ouvertures
Les rapports pleins/vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas essentiellement le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels.

• **Végétation**
Des arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour accompagner et éventuellement masquer le bâtiment.

· **Bassins et piscines**
Ces éléments devront s'inscrire dans une logique et à l'échelle des constructions agricoles. Leur forme et leur implantation devront s'adapter strictement à la topographie du lieu. Ils seront de géométrie simple, rectangulaire.
Ils devront être conçus dans un programme composé, le plus souvent au plus près des constructions existantes et dans un espace fermé en continuité ou dans l'existant (cour de ferme, haie de protection, …)
Les matériaux, textures et couleurs utilisés doivent suivre la même logique de simplicité agricole : pierre locale ou enduit frottassé fin, ton beige ou gris ; liner de ton gris à gris sombre.
Ils devront être composés avec les autres éléments existants ou à construire dans une logique agricole *et non de type résidentiel pavillonnaire.*

Au sein du sous-secteur Nav1 (extrait du règlement de l'AVAP zone VA) :

L'autorisation (le permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, ou autre) pourra être refusée si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural protégé ou non.

De plus tout projet devra s'appuyer sur une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et/ou améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Adaptation au terrain

Les constructions et reconstructions doivent être conçues de façon à s'adapter au terrain et ne pas adapter le terrain aux (re)constructions. Aussi, le minimum de remblais/déblais doit être recherché.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, et des maçonneries anciennes en place, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire, permis d'aménager ou d'une déclaration préalable et ne pourront se faire qu'avec l'autorisation de la direction régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Celle-ci pourra imposer une surveillance archéologique des terrassements.

Orientation

Les constructions neuves (reconstruction) seront orientées de la même façon que les constructions anciennes. Elles devront reprendre les mêmes principes d'orientation.

Aspect des constructions

Il faut rappeler ici que l'objectif de ce règlement est d'indiquer que dans cette zone, ***seules les restaurations de maçonnerie et les reconstructions de certains éléments d'architecture sont possibles***. La vocation de cet espace est avant tout de figer et de conserver l'existant et ensuite de permettre éventuellement quelques restitutions et restaurations des édifices suivants :

- église,
- château
- chapelle des Pénitents

Si certains aménagements, et notamment pour le château, nécessitent la reconstruction d'éléments d'architecture non documentés, une architecture d'accompagnement pourra être envisagée. Dans ce cas, les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les vestiges en place.
Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, remparts...).

Dans le cas où le projet de reconstruction s'orienterait vers un **principe d'évocation** d'un état passé sur une partie de l'édifice, une expression contemporaine pourra être utilisée. Cependant, l'intégration paysagère de ses nouveaux éléments devra se faire dans le plus grand respect du patrimoine et des perspectives

Pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.
Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).
Il revient aux conclusions de cette étude d'orienter le concepteur vers une restitution à l'identique ou vers une évocation d'un état ancien.

· Volumétrie, Couvertures, Percements, Traitement des façades, Menuiseries, Détails architecturaux

Ils sont à définir par une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin. Celle-ci doit permettre d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

– Clôtures.

Les clôtures devront être réalisées au moyen des éléments de maçonnerie en place, cependant une clôture grillagée (brun ou sombre, éviter les grillages en maille plastique vertes) peut être possible si celle-ci est accompagnée de plantations d'essences locales (voir art 7) adaptées au site.
Par ailleurs des garde-corps en fer forgé droit d'aspect rouillé pourront être utilisés.

Leur hauteur des clôtures par rapport au sol en place ne dépassera pas 2m et elles ne s'appuieront pas sur de nouvelles maçonneries.

Pour clôturer une parcelle, il faudra utiliser les restes de maçonnerie en place ou les portions de façades et ne pas les démolir pour reconstruire une clôture maçonnée.

Au sein du sous-secteur Nav2 (extrait du règlement de l'AVAP zone VB) :

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine architectural protégé ou non.
À ce titre, le permis de construire pourra être refusé si le projet ne présente pas un minium de réversibilité.

Pour les parties ayant été bâties, pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.
Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Dans le cas où le projet de reconstruction s'orienterait vers un **principe d'évocation** d'un état passé sur une partie de l'édifice, une expression contemporaine pourra être utilisée. Cependant, l'intégration paysagère de ses nouveaux éléments devra se faire dans le plus grand respect du patrimoine, des perspectives et du paysage.

Dans tous les cas, les aménagements et les reconstructions doivent être suffisamment réversibles pour permettre, le cas échéant dans l'avenir, un retour à une situation antérieure.

- Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, et des maçonneries anciennes en place, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire ou d'une déclaration préalable et ne pourront se faire qu'avec l'autorisation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie). Celle-ci pourra imposer une surveillance archéologique des terrassements.

- Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions anciennes encore en place.
Cependant, l'étude d'analyse paysagère permettant d'orienter le concepteur vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien** devra confirmer cette orientation ou proposer une orientation différente valide.

Cette étude s'appuiera sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Aspect des constructions

Il faut rappeler ici que les objectifs sont de :

Maintenir l'impression romantique actuelle (ruines mêlées au végétal) de traverser le Vieil Oppède en parcourant l'histoire ;
*Maintenir et améliorer les activités liées à la **mise en valeur du site**, en utilisant les anciens volumes et/ou en les restituant dans leur état d'origine.*
*Favoriser **l'implantation d'habitations et d'activités** pouvant être liées à l'hébergement et à la valorisation du site ;*

La création de nouveau volume n'est pas possible là où il n'y en a jamais existé.
Seul est autorisé la réutilisation des anciennes maisons, avec la reconstruction des anciens volumes sur des emprises identifiées (voir document graphique - Dossier graphique de cadrage des restitutions des parcelles bâties). Pour les restitutions, le pétitionnaire devra s'appuyer sur le rapport de présentation et l'étude de site préalable à l'AVAP si celle-ci concerne sa propriété.
L'étude de site préalable à l'AVAP lance des hypothèses de restitution, mais celle-ci peut dans certains cas se révéler insuffisamment précise. Aussi, pour les parties ayant été bâties et pour statuer sur l'autorisation, tout projet **de restauration** d'un édifice ou d'une ruine devra être accompagné d'une analyse paysagère et d'un diagnostic architectural et archéologique fin, permettant d'orienter le concepteur (maîtrise d'œuvre adaptée et reconnue) vers **une restitution à l'identique ou une évocation d'un état ancien.** Elle montrera notamment que les caractères du site sont maintenus et améliorés par le projet.

Cette étude mériterait de s'appuyer sur une analyse architecturale, historique et archéologique scientifique confirmée par l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

Pour ces restitutions deux orientations d'aspects sont possibles :

- si l'étude (ci-dessus désignée) permet de restituer l'aspect ancien de l'édifice, il sera alors possible de reconstruire à l'identique et donc suivre l'analyse architecturale et historique soutenue par un diagnostic archéologique, pour le projet de restitution
- si l'étude ne permet pas de restituer précisément l'aspect de l'ancien édifice, il conviendra alors d'utiliser une architecture d'accompagnement sobre. Les matériaux seront strictement des maçonneries de moellons rejointoyés. Les volumes simples parallélépipédiques seront couverts par des couvertures en tuile, à une ou deux pentes. Dans certains cas exceptionnels et justifiés notamment pour des adaptations de volumes, les croupes et toitures en pavillon pourront être utilisées.

Dans le cas où le projet de reconstruction s'orienterait vers un **principe d'évocation** d'un état passé sur une partie de l'édifice, une expression contemporaine pourra être utilisée.
Dans ce cas, des matériaux nouveaux pourront être utilisés en façade, structure métallique, verrière, bardage, … à condition d'en maitriser l'impact paysager depuis l'espace public des abords de la parcelle ou depuis les vues panoramiques du site (aire de battage, château ou église). Cependant, l'intégration paysagère de ses nouveaux éléments devra se faire dans le plus grand respect du patrimoine, des perspectives et du paysage.

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

Les principes ci-après devront guider les concepteurs
- Conservation scrupuleuse des éléments subsistants,
- Restauration de toutes les parties dont les restes sont suffisamment significatifs pour l'entreprendre avec une sûreté totale,
- Proscription sans faille de tout apport apocryphe,
- Interdiction de l'importation d'éléments étrangers même de très grande qualité.

- Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.
Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes, et aux voies. Il faudra cependant que l'étude confirme cela au cas par cas.

- Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte vieillie ou de récupération. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les pans de toiture devront suivre les éléments en place et ne seront donc pas forcement parfaitement plans. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.
Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, d'autres matériaux pourront être envisagés : couverture en dalle de pierre.
Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment ou de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche, pierre, débord de chevron.

En réhabilitation, les terrasses en toiture sont parfois nécessaires pour amener de la lumière. Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes "Souleiadou" pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2.50 mètres en arrière de la ligne d'égout, être peu ou pas visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

Les fenêtres de toit sont interdites.

- Percements

Sur les façades, les pleins prédominent sur les vides.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1.5 à 1.6 et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large.
D'autres types de baies plus larges, peuvent être prévues dans le cas d'architecture d'évocation et résolument contemporaine.
Les fenestrons (un seul vantail) seront sensiblement carrés, légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

- Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Ils seront donc généralement en maçonneries de moellons rejointoyés. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à proscrire.
Ici, les maçonneries sont généralement en pierre enduite pour les moellons grossiers, à pierre vue pour maçonneries de moellons bien équarris et à pierre apparente pour les maçonneries en pierre de taille ou très soignées (dans ce cas le jointoiement n'est jamais en creux).

- Traitement des façades en réhabilitation

Le décroûtage des maçonneries en moellons est interdit. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierres taillées appareillées (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux sont interdits), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.
Les linteaux bois sont à proscrire, ils devront être ré-enduits.
Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc ...) les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne. Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc...) seront conservés ou refaits.
Les façades devront être enduites à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé sera à base de sables colorés, d'ocres naturelles, de teinte pierre ou terre, lavé ou frottassé et de tonalité sourde. L'utilisation d'agrégat permettant l'accroche de la lumière et s'harmonisant aux aspects rustiques des anciens enduits usés est à privilégier. Un échantillon d'enduit devra impérativement être réalisé sur la façade pour accord préalable.

- Traitement des façades neuves

- pierre appareillée,
- enduit frottassé de teinte soutenue et sourde (éviter les couleurs trop claires, ou trop vive, le blanc est à proscrire),

et sur certaines portions très réduites, lorsqu'il s'agit d'évoquer un bâtiment ancien :

- béton teinté,
- béton peint,
- bardage en bois
- bardage en métal oxydé verni

- enduit brossé (traitement visant à vieillir l'aspect de l'enduit,

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

- Menuiseries

Elles seront en bois, reprenant des modèles historiques (proportions, aspect, format des carreaux). Elles seront chaulées (aspect bois grisé), peintes ou dans certains cas (menuiseries anciennes) laissées d'aspect brut.
La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.
Pour les volets on interdit les modèles à barres et écharpes ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennes.
Les huisseries en fer sont possibles (l'aluminium ne doit pas être visible), si elles sont peintes ou oxydées et vernies.
Les huisseries en PVC sont à proscrire.

Les restitutions ou réinterprétations de menuiseries très anciennes (vitraux, croisées, …) sont possibles mais devront s'accompagner d'une justification issue de l'étude architecturale, historique et archéologique scientifique, confirmée par l'analyse de l'Architecte des Bâtiments de France et les services de la Direction régionale des Affaires Culturelles (conservation des Monuments Historiques et conservation de l'Archéologie).

- Détails architecturaux

Les linteaux, plates bandes, arc etc... éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
L'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue est à proscrire.
Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles ou une simple tôle horizontale.
Les solins en produits aluminobitumeux apparents sont interdits.
Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
Les balustrades en pierre ou fausse pierre sont à proscrire quand elles ne viennent pas restituer un élément disparu ou incomplet.
Les auvents en tuiles en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois.
Les « marquises » métalliques sont à proscrire. Cependant certains auvents menuisés et reprenant des sections de bois traditionnelles sont envisageables dans le cas de restitutions d'éléments en encorbellement anciens.
Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,50 mètres de profondeur).
Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 40x40 cm.
Les vérandas ne sont pas permises.

- Clôtures

Pour clôturer une parcelle, il faudra utiliser les restes de maçonnerie en place ou les portions de façades et ne pas les démolir pour reconstruire une clôture maçonnée.

Pour conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon la rue (hauteur d'œil 1,60 mètres).
Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures devront être réalisées au moyen des éléments de maçonnerie en place, cependant une clôture grillagée peut être possible si celle-ci est accompagnée de plantations d'essences locales adaptées au site.
Leur hauteur par rapport au sol en place ne dépassera pas 2m et elles ne s'appuieront pas sur de nouvelles maçonneries.

Article N12 – Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et la fréquentation des constructions* ou établissements.

Au sein du sous-secteur Nav2 (extrait du règlement de l'AVAP zone VB) :

Il n'est pas imposé de réservation de stationnement en rapport avec l'activité
L'accès des véhicules n'étant pas prévu dans cette zone, ceux-ci doivent être stationnés dans les aires de stationnements communales prévues à cet effet ou dans des garages privatifs, couvert et clos.
Les véhicules ne stationnent pas sur l'espace public à l'intérieur de cette zone.

Article N13 – Espaces libres et plantations

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments* doivent être masqués soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies* végétales.

« Les constructions* à vocation d'habitation voisines d'espaces cultivés devront être entourées d'écrans végétaux afin de protéger les personnes sensibles des traitements phytosanitaires et d'assurer une barrière physique face à d'autres contraintes agricoles. Les dispositions nécessaires devront être prises lors de la construction de nouvelles constructions* ou de l'extension* de constructions existantes*. »

Les surfaces imperméabilisées par les aménagements nécessaire ou lié à l'habitation (voirie, accès*, stationnements extérieurs, terrasses, plages de piscine*, etc .) ne pourront excéder 20% de la surface du terrain.

Au sein des sous-secteurs Nav1 et Nav2 (extrait du règlement de l'AVAP zones VA et VB) :

Afin de conserver le caractère du lieu mais aussi de protéger l'ensemble des vestiges de maçonnerie faisant la qualité du site, la conservation des murs nécessite un entretien régulier aussi, le débroussaillement et la suppression du lierre envahissant les ruines doivent être réguliers. Aussi, il faudra prévoir que, dans la zone, autour des reconstructions :

- Le débroussaillement est obligatoire dans un rayon de 50 m
- Le déboisement est obligatoire dans un rayon de 8 m
- La suppression du lierre est obligatoire sur les maçonneries
- Les plantations de résineux ou de chênes verts comme de tout feuillu susceptible de dépasser 4m de hauteur sont interdits aux abords des constructions, afin d'éviter toute dégradation en sous-sol par les racines ou de créer un écran visuel.

Il faut noter ici que vestiges de maçonnerie et végétation sont souvent extrêmement liés, aussi afin de protéger ces éléments tout en conservant le caractère du site, une demande d'autorisation (déclaration préalable) doit être parallèle à tout projet de débroussaillement.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article N15 – Performances énergétiques et environnementales

Consommation d'énergie et confort thermique :

Il est recommandé de réfléchir à l'organisation, aux orientations et formes des constructions* dans une optique de limitation de la consommation d'énergie et de protection vis à vis des vents dominants.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement des constructions* (chaudières bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque…) et d'utiliser des matériaux durables de construction.

Imperméabilisation des sols :

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé des stationnements sur sol perméable afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Article N16 – Communications électroniques

Non réglementé

6. Annexe 1 : Liste des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Numéro	Description	Bénéficiaire	Caractéristiques
ER1	RD900 - Déviation de Coustellet	Département	Surface : 6,5ha
ER2	Aménagement de la courbure de la RD178a	Département	Largeur : 7m
ER3	Aménagement d'un carrefour sur la RD3 et le chemin de la Grande Bastide	Département	Surface : 225m2
ER4	Aménagement d'un passage pour l'entretien du fossé des Pradaresques	Commune	Largeur : 8m
ER5	Aménagement d'une voie de desserte des zones d'urbanisation future à long terme	Commune	Largeur : 8m
ER6	Aménagement d'une voie d'accès quartier Caze Neuve	Commune	Surface : 190m2
ER7	Aménagement de carrefour	Commune	Surface : 400m2
ER8	Création d'équipements publics	Commune	Surface : 6650m2

7. Annexe 2 : Liste des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19

Les éléments EP1 à EP30 listés ci-dessous sont identifiés comme fermes remarquables par l'AVAP ; consulter la pièce 7 de l'AVAP pour connaître les prescriptions associées.

Numéro	Nom	Description
EP1	Les Lônes 1	Groupement de plusieurs ensembles de bâtiments formant hameau.
EP2	Les Lônes 2	Bel ensemble de deux groupes juxtaposés délimitant deux cours fermées.
EP3	Saint-Laurent	Ensemble incluant une ancienne chapelle, en partie dissimulée par une végétation fragile.
EP4	La Bastide	Groupement principal en masse, avec adjonction d'un bâtiment annexe isolé au Sud-Est.
EP5	Le Mourre	Groupement important de plusieurs bâtiments à deux niveaux, à flanc de coteau.
EP6	La Bastide Rouge	Bâtiment initial de type bastide à façade ordonnancée et toiture 4 pentes, complété d'extensions hétéroclites.
EP7	Les Guillaumets 1	Groupement en masse, à flanc de coteau, bien calé dans la végétation.
EP8	Les Guillaumets 2	Organisation à flanc de coteau, bien calé dans la végétation.
EP9	Les Farigoulets	Ensemble simple de type linéaire.
EP10	Redotier 3	Ensemble assez important de bâtiments massifs et dissociés, annexes mal intégrées.
EP11	Redotier 2	Groupement simple en partie dissimulé dans la végétation.
EP12	Redotier 1	Ensemble de bâtiments résultant d'extensions multiples, créant une cour fermée et deux autres espaces formant cours.
EP13	Les Sastres	Ensemble homogène autour d'une cour fermée.
EP14	Le Pigeonnier	Ensemble en cour fermée orientée Sud-Ouest, pigeonnier incorporé sur plan circulaire, orienté plein Sud.

EP15	Les Moutins	Les bâtiments principaux ont évolué par adjonction de multiples extensions, un espace ouvert intérieur crée une cour.
EP16	Les Ribes Fâchés	Groupement traditionnel simple, en partie dissimulé par un écran végétal.
EP17	Le Barrail	Groupement de type petit hameau, assez homogènes, avec volumes sur 2 et 3 niveaux.
EP18	Le Rigouau	Ensemble important et massif, avec bâtiments sur 3 niveaux, ayant fait l'objet d'extensions récentes, en très bon état malgré une disparité de matériaux de façade gênante.
EP19	La Cremade 2	Hameau
EP20	Les Gellis	Hameau important, dont une partie est à l'abandon et l'autre en cours de réhabilitation.
EP21	Les Treillas	Ensemble relativement massif à flanc de coteau.
EP22	La Tuilière	Ensemble très homogène édifié sur une plateforme surplombant le terrain agricole.
EP23	La Cremade 1	Volume principal dominant les volumes annexes, une remise venant compléter le schéma en L et délimitant une cour non fermée.
EP24	Cante Perdrix	Bâtiment principal à trois niveaux, dominant les extensions délimitant une cour fermée.
EP25	Saint Cassian	Groupement de volumes simples en cour fermée.
EP26	Four Neuf 1	Groupement très simple, en bord de route départementale.
EP27	Four Neuf 2	Ensemble extrêmement simple tout en longueur, flanqué à chaque extrémité de volumes plus bas à 1 et 2 versants.
EP28	Four Neuf 3	Groupement de masse qui permet d'envisager un développement en cour fermée ou demi-fermée.
EP29	L'Esclape	Ensemble compact fermé sur lui-même, volumes sur 1, 2 et 3 niveaux.
EP30	Arbre remarquable	

8. Annexe 3 : Liste des bâtiments* en zone agricole ou naturelle pour lesquels un changement de destination* est autorisé au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, 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 L112-1-1 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. »

Numéro	**Photos**	**Destination* actuelle**	**Changement de destination* autorisé**	**Motifs du changement de destination***
CD1		Ancien bâtiment agricole n'étant plus utilisé à cet effet	Hôtellerie et logement (restaurant, chambres d'hôtes, gîtes, hôtel)	Qualité architecturale et création d'une activité liée au caractère touristique de la commune
CD2		Ancienne filature	Logement, bureaux, artisanat Le stockage à l'air libre est interdit	Valorisation d'un ancien bâtiment industriel, faisant partie du patrimoine local

CD3		Ancien moulin à huile	Les nouvelles activités devront s'assurer d'une bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement	Valorisation d'un ancien bâtiment industriel, faisant partie du patrimoine local

9. Annexe 4 : Liste des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Article L151-15 du Code de l'Urbanisme : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU définit un secteur de mixité sociale :

Numéro	Description	Caractéristiques	Références cadastrales
SMS1	Aménagement à vocation résidentielle	Obligation de réaliser au minimum 25% de logements locatifs sociaux	AR687 AR754 AR755 AR756 AR757
SMS2	Aménagement à vocation résidentielle	Obligation de réaliser au minimum 20% de logements locatifs sociaux	AE161 AE162 AE176 AE449 AE527

atelier Urba

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

N

Commune d'Oppède

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

3.2.1 - Nord de la commune

Echelle : 1/5000

Approbation : 11 juillet 2018

Révision allégée n°1 du PLU arrêtée le :

0 100 200 300 400 500 m

Légende

ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Zones du PLU

Prescriptions ponctuelles

- Eléments de Patrimoine (EP) protégés - article L151-19 du code de l'urbanisme
- Bâtiments agricoles susceptibles de Changer de Destination (CD) - article L151-11 du code de l'urbanisme

Prescriptions linéaires

- Recul obligatoire d'implantation des constructions

Prescriptions surfaciques

- Espaces Boisés Classés (EBC) - article L113-1 du code de l'urbanisme
- Emplacements Réservés (ER) - article L151-41 du code de l'urbanisme
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Servitudes de Mixité Sociale (SMS) - article L151-15 du code de l'urbanisme
- Continuités écologiques - Trame Verte et Bleue (TVB) - article L151-23 du code de l'urbanisme

SERVITUDE I3

- Réseau transport gaz
- Limite zone de dangers très grave (ELS)
- Limite zone de dangers significatifs (IRE)
- Limite zone de dangers graves (PEL)

ALEA INCENDIE

- Très fort
- Fort
- Moyen

ALEA INONDATION

Aléa Calavon Amont

- Fort
- Moyen
- Faible
- Résiduel

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

atelier Urba

N

Commune d'Oppède

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

3.2.5 - Zoom sur le Sud de la commune

Echelle : 1/2500

Approbation : 11 juillet 2018

Révision allégée n°1 du PLU arrêtée le :

0 50 100 150 200 250 m

Légende

ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Zones du PLU

Prescriptions ponctuelles

- Eléments de Patrimoine (EP) protégés - article L151-19 du code de l'urbanisme
- Bâtiments agricoles susceptibles de Changer de Destination (CD) - article L151-11 du code de l'urbanisme

Prescriptions linéaires

- Recul obligatoire d'implantation des constructions

Prescriptions surfaciques

- Espaces Boisés Classés (EBC) - article L113-1 du code de l'urbanisme
- Emplacements Réservés (ER) - article L151-41 du code de l'urbanisme
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Servitudes de Mixité Sociale (SMS) - article L151-15 du code de l'urbanisme
- Continuités écologiques - Trame Verte et Bleue (TVB) - article L151-23 du code de l'urbanisme

SERVITUDE I3

- Réseau transport gaz
- Limite zone de dangers très grave (ELS)
- Limite zone de dangers significatifs (IRE)
- Limite zone de dangers graves (PEL)

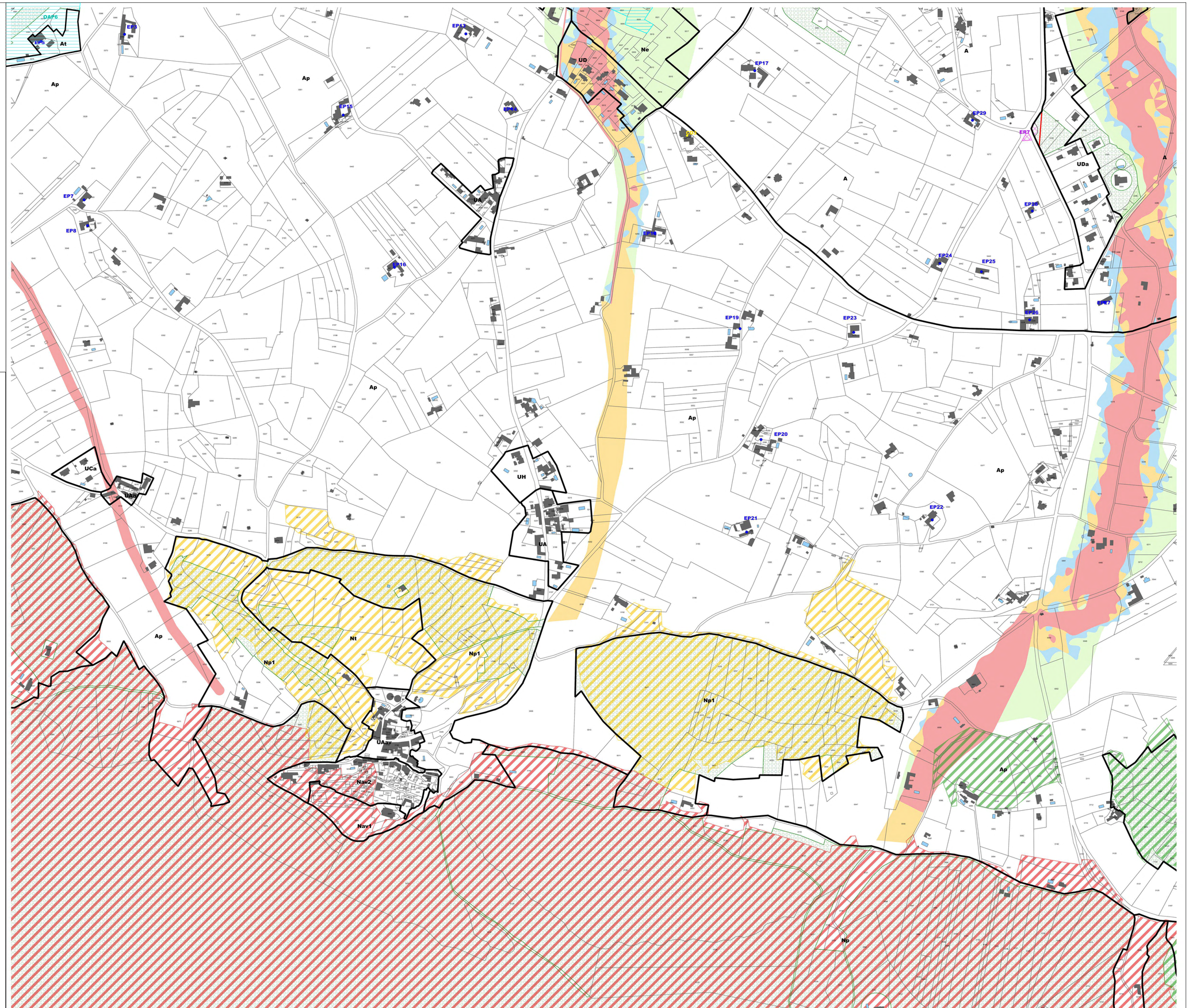
ALEA INCENDIE

- Très fort
- Fort
- Moyen

ALEA INONDATION

Aléa Calavon Amont

- Fort
- Moyen
- Faible
- Résiduel



Commune d'**OPPEDE** – Département du Vaucluse

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Prescription du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2014
Arrêt du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2017
Approbation du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2018
Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2020
Approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2022
Approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2023
Arrêt de la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 5 mars 2026

atelier Urba

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

Cachet et signature de la Mairie :

OAP n°1 : les Poulivets, en entrée de bourg Ouest

Cette zone se situe en entrée de bourg Ouest des Poulivets, **en vitrine sur la rue des Poulivets**. Elle se situe à l'interface entre le centre ancien dense et les extensions pavillonnaires. L'urbanisation de ce secteur va ainsi permettre de **créer une continuité urbaine** entre ces deux espaces, en proposant une **densité intermédiaire.**
Le principal enjeu de la zone porte sur les **connexions**, à la fois viaire sur la rue des Poulivets (création d'un unique accès) et piétonne en direction du centre-bourg. L'aménagement de la zone prendra également en considération la présence d'un projet de construction en cours sur la zone. **L'emprise restante (d'une superficie de 4500m2 environ) fera l'objet d'une unique opération d'ensemble.** Dans une optique de mixité sociale, **25%** des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.

Superficie de la zone : environ 5500m2 dont 1000m2 support d'un projet de construction en cours (1 logement) et 4500m2 qui seront aménagés sous forme d'opération d'ensemble.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE

Ecran végétal arboré à maintenir, voire renforcer, en limite Est et Sud de la zone

Aménagement végétal à créer en limite Nord de la zone (avec notamment la mise en place/maintien d'une clôture végétale)

PRINCIPES DE CONNEXIONS

Carrefour à aménager afin de sécuriser l'accès à la rue des Poulivets - il s'agira de l'unique accès à la zone

Aménager un unique accès viaire à partir du carrefour pré-cité desservant l'intégralité de la zone - la voie devra être suffisamment dimensionnée (minimum 5m de large) et se terminer par une aire de retournement

Garantir une continuité piétonne rejoignant le chemin communal en direction du centre-bourg

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Projet de construction résidentielle en cours sur une assiette foncière d'environ 1000m2 (périmètre non exhaustif reporté à titre indicatif)

Emprise support d'une opération d'ensemble à vocation résidentielle
Densité intermédiaire : en moyenne 20 logt/ha

Principe d'implantation des constructions sur cet axe blanc - il ne s'agit pas de constituer une «barre» de logements continue mais de schématiser un principe d'organisation des constructions autour d'un espace central

Aménagement d'un espace commun de détente/jeux planté

Situation

Périmètre

Principes de l'OAP

OAP n°2 : les Poulivets, en entrée de bourg Est

Cette zone se situe en entrée de bourg Est des Poulivets, où l'urbanisation est diffuse et manque de structuration urbaine. L'urbanisation de cette zone permettra de **«terminer» l'urbanisation en entrée de bourg Est**, en reliant les constructions existantes. Le tissu résidentiel sera principalement de type pavillonnaire.

Le principal enjeu de la zone porte sur **l'intégration paysagère**, notamment à l'interface avec les constructions existantes et les espaces agricoles voisins

Afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement, **une ou plusieurs opérations d'ensemble** devront être réalisées selon les scénarios suivants :

- 1 opération d'ensemble portant sur les secteurs 1+2+3 ou
- 2 opérations d'ensemble portant sur le secteur 1 et le secteur (2+3) ou portant sur le secteur (1+2) et le secteur 3 ou
- 3 opérations d'ensemble portant sur le secteur 1, le secteur 2 et le secteur 3.

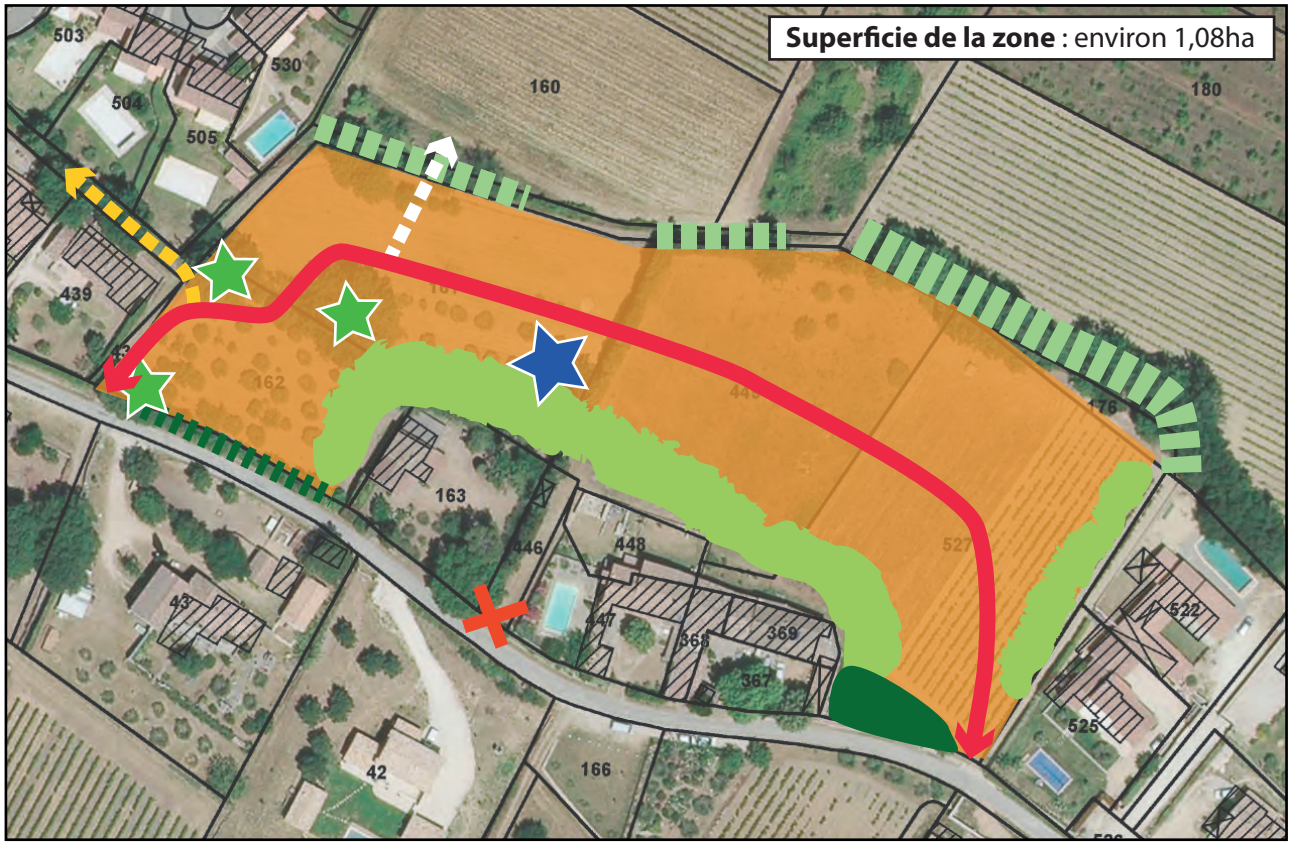
Le ou les aménageurs pourront être amenés à participer aux frais d'aménagement des espaces publics s'ils s'avéraient nécessaires aux vues de l'importance du projet.

Dans une optique de **mixité sociale**, **20%** des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.

Situation

Périmètre

Principes de l'OAP



PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE

- Arbres isolés à conserver dans le cadre de l'aménagement
- Ecran végétal boisé à conserver
- Garantir une transition végétale, éventuellement boisée, avec les constructions voisines
- Maintenir / créer une clôture à dominante végétale
- Conserver le muret en pierre et les oliviers existants

PRINCIPES DE CONNEXIONS

- Interdiction de créer un accès à la zone en ce lieu étant donné le manque de visibilité et la dangerosité
- Aménager une voie de desserte interne prenant accès en deux points sur la route des carrières - le tracé interne de la voie pourra être adapté au projet mais la localisation des 2 points d'accès devra être respectée
- Garantir une continuité piétonne rejoignant le chemin communal
- Maintenir un espace suffisant pour permettre le passage des engins agricoles et, à long terme, l'aménagment d'un accès viaire à double sens - localisation non exhaustive

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

- Constructions à vocation résidentielle
  Densité pavillonnaire : en moyenne 15 logt/ha
- Aménagement d'un espace commun de détente/jeux planté

OAP n°3 : les Poulivets, greffe urbaine Nord

Cette zone se positionne comme un espace interstitiel non bâti au Nord du bourg des Poulivets. Il s'agit d'un secteur à urbaniser stratégique afin de «terminer» l'urbanisation en épaississement du bourg et à proximité immédiate du coeur de village disposant des équipements, commerces et services.
Le principal enjeu de la zone porte sur **la structuration urbaine et la gestion des densités et formes urbaines.**
Afin de garantir la cohérence d'ensemble de l'aménagement, **une étude est en cours,** réalisée par l'Etablissement Public Foncier de la région. Par ailleurs, l'urbanisation de la zone 2AUh nécessitera au préalable une modification ou une révision du PLU.
Le projet prendra place en **deux phases** successives.
Il s'agira d'un quartier à **dominante résidentielle**, présentant une **densité moyenne nette d'environ 25 logt/ha** (hors espaces verts protégés, bassins de rétention, voirie...) soit une densité brute de 30logt/ha sur les espaces «utiles».
Afin de garantir une mixité des typologies urbaines, le programme s'articulera autour de lots à bâtir, de logements individuels groupés, d'habitat intermédiaire et de petits collectifs. La part de logements collectifs sera de 30% à minima.
Dans une optique de **mixité sociale**, environ **30%** des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.
Superficie de la zone : environ 1,9ha en phase 1 et 1,45ha en phase 2

Situation

Périmètre

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE

Espace public pouvant accueillir des espaces vert, du stationnement, des voies et cheminements piétons, ainsi que des bassins de rétention

Espaces boisés à protéger

PRINCIPES DE CONNEXIONS

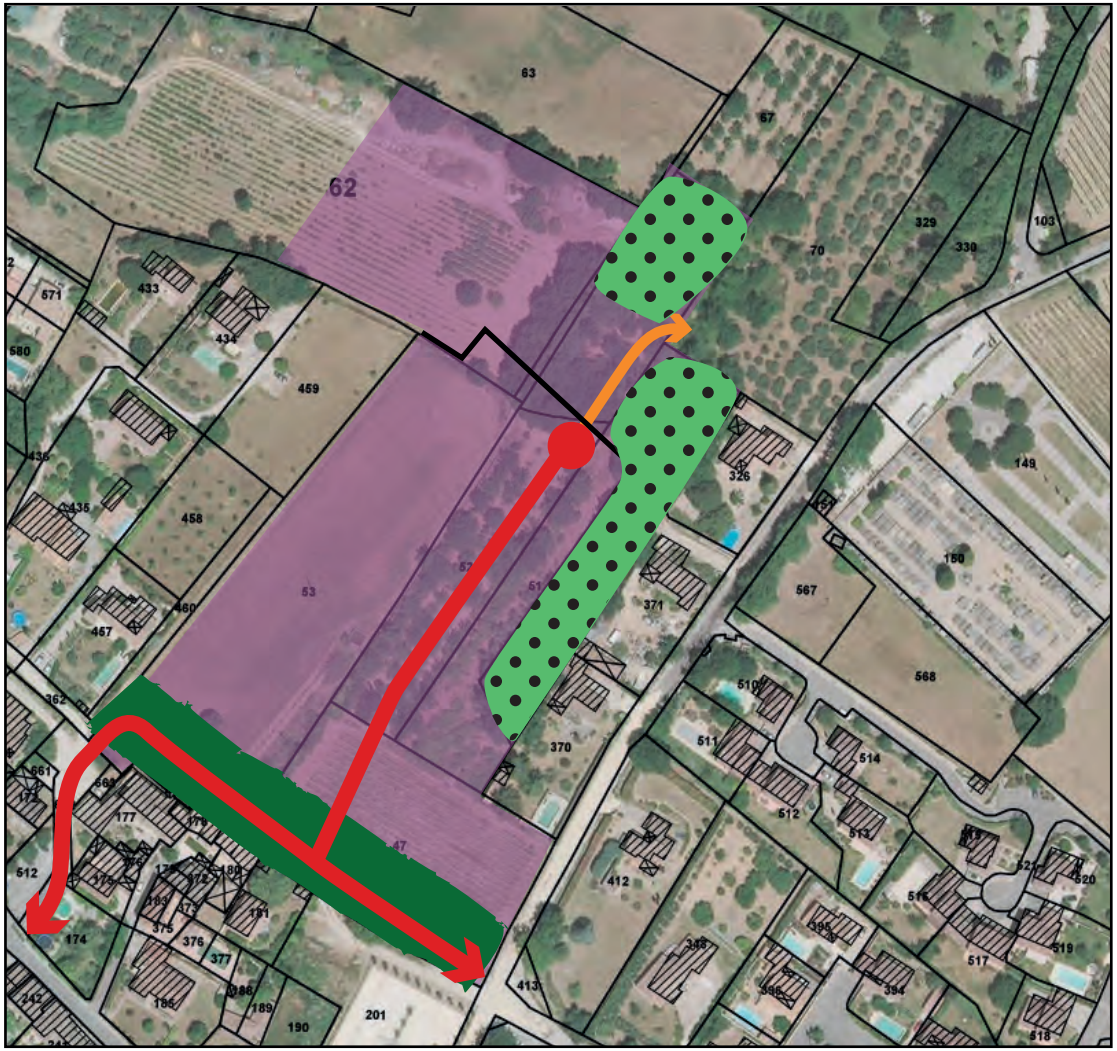
Principe de connexion viaire sur la première phase de l'opération
(les deux points de connexion sur l'espace public sont figés, le tracé interne est indicatif)

La phase 2 de l'opération devra prévoir la possibilité de créer un accès vers le Nord, en direction de la rue de l'église

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Limite entre la phase 1 (Sud) et la phase 2 (Nord)
(tracé pouvant légèrement évoluer en fonction des acquisitions foncières)

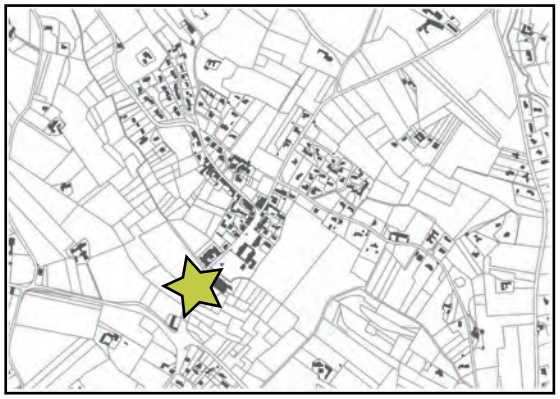
Espaces aménageables à des fins principalement résientielles



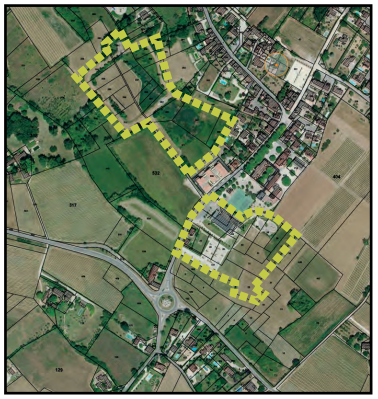
Principes de l'OAP

OAP n°4 : les Poulivets, entrée de bourg Sud

Cette zone se positionne en entrée de bourg Sud et est principalement constituée de terrains communaux.
L'enjeu sur ces espaces est la création et l'aménagement de lieux de vie collective, d'espaces publics de plein air et d'équipements sportifs. Le tout devra faire l'objet d'aménagement paysager et surtout être plantés afin de garantir des espaces ombragés.
L'objectif est d'améliorer la perception paysagère de l'entrée de bourg Sud tout en proposant des aménagements publics de qualités pour les oppédois.
Des études de programmation ont été réalisées sur ces espaces et sont disponibles en mairie.



Situation



Périmètre

PRINCIPES DE CONNEXIONS

Garantir la connexion du parcours au sein de l'arboretum, avec les cheminements piétons communaux

Garantir des interconnexions entre les équipements publics existants et projetés, ainsi que les espaces de détente/jeux

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE ET DE COMPOSITION

Arboretum aménagé tel un parcours de découverte ponctué d'observatoires, de points de contemplation, de points de détente ombragés - contours indicatifs

Espace de prairie ponctuellement planté de bosquets d'arbres (points d'appel et signal, assise à l'ombre des arbres), correspondant à une ouverture sur le grand paysage

Bosquet ponctué d'assises - lieu de détente de plein air

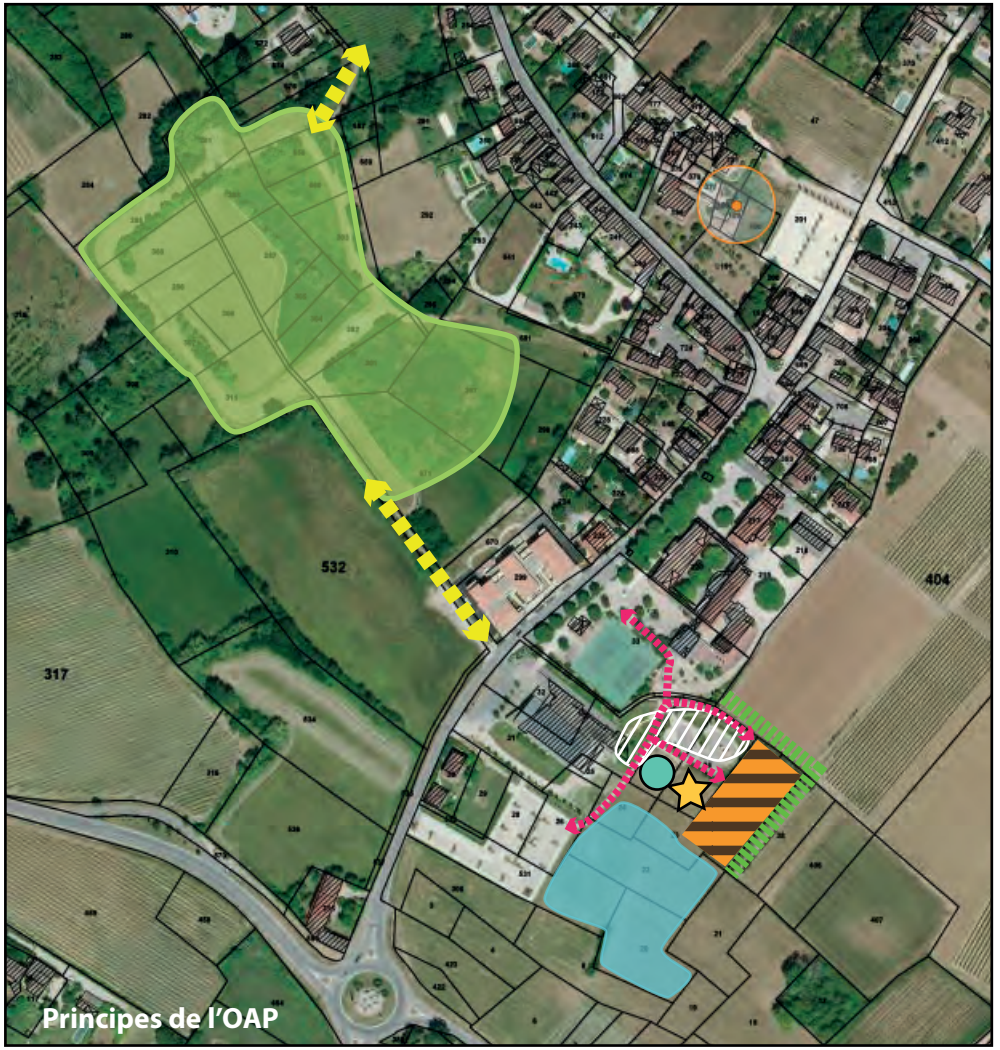
Equipement sportif de type city-stade

Equipements sportifs de type boulodrome (avec maison du club) et/ou tennis

Création d'ombrages sur les espaces déjà aménagés

Respect d'une distance de sécurité minimale de 10m à l'interface entre les équipements et l'espace agricole, avec mise en place d'une haie anti-dérive
- la haie anti-dérive doit avoir une hauteur supérieure à celle de la culture en place ou des équipements de pulvérisation distribuant le produit phytopharmaceutique

Des aménagements supplémentaires pourront être envisagés, notamment la création d'un parking 2 roues et d'un préau pour les jeunes

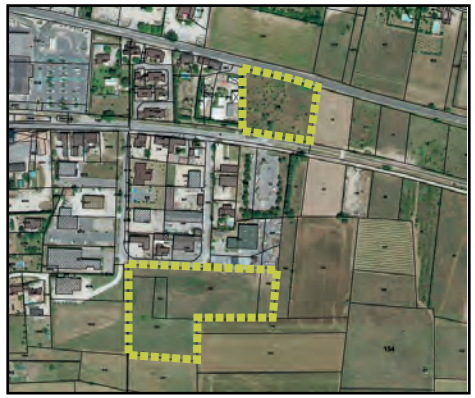


Principes de l'OAP

OAP n°5 : Coustellet

Le PLU d'Oppède identifie **deux secteurs d'extension** de Coustellet sur son territoire présentant une superficie modérée. Il s'agit essentiellement de terrains appartenant à la CCLMV (communauté de communes).
Le principal enjeu de ce secteur est la **création d'un barreau routier reliant la RD900 et l'avenue du Tourail** afin de faciliter les déplacements à l'échelle de Coustellet.
Une attention particulière sera également portée au traitement de la limite Sud de Coustellet étant donné l'ouverture du paysage vers les Poulivets et, à l'arrière-plan le massif du Luberon.

Situation



Périmètre

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE

Créer un écran végétal en limite Sud

PRINCIPES DE CONNEXIONS

Voies existantes : RD900, avenue du Tourail et desserte interne

Véloroute existante

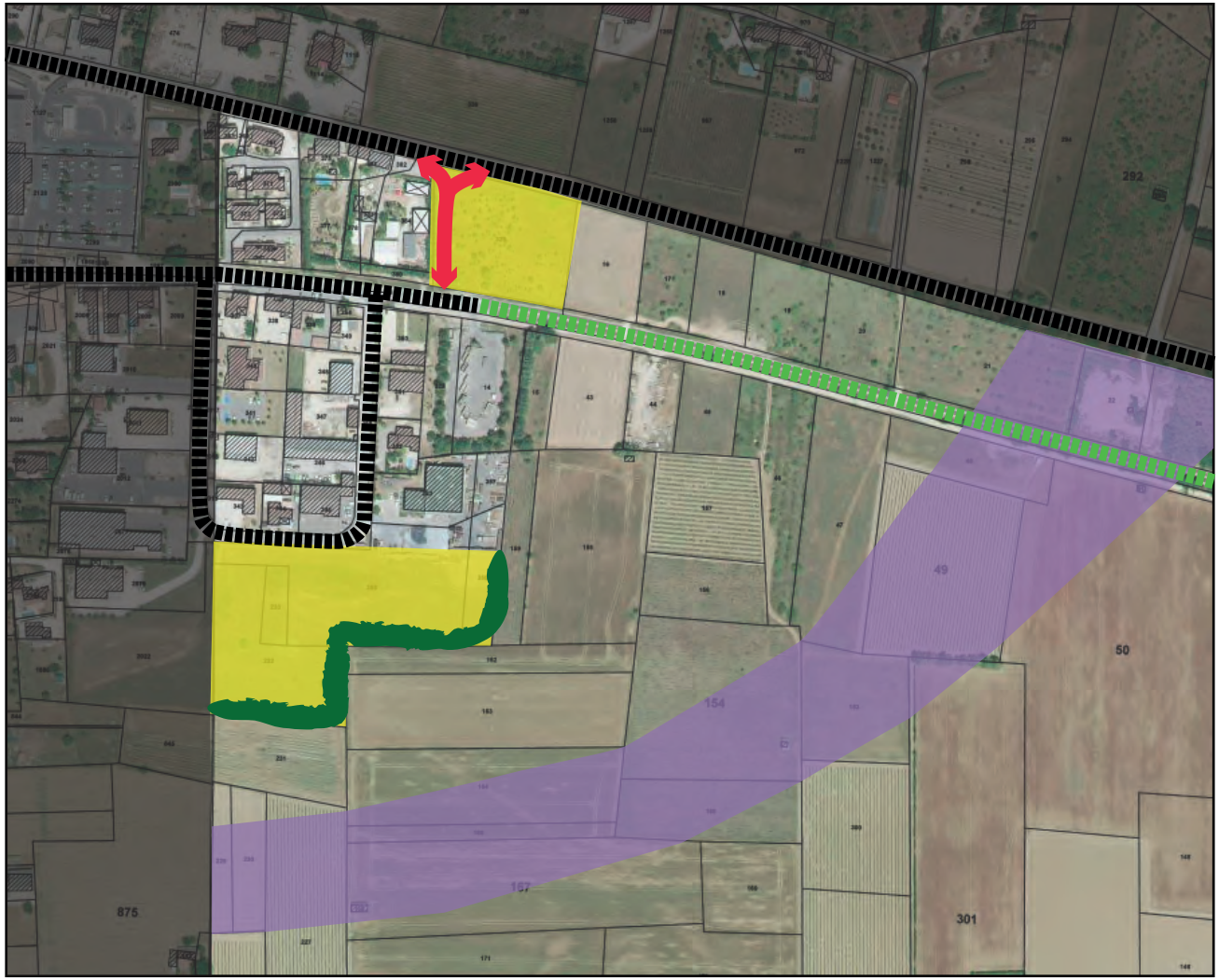
Emplacement réservé pour la création de la déviation

Barreau routier à créer reliant la RD900 et l'avenue du Tourail - principe d'entrée et sortie sur la RD900 (vers et depuis Apt, et vers et depuis Avignon)

Les voies créées devront comporter un trottoir ou une bande piétonne et être dimensionnées pour permettre l circulation des PMR.

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Espaces dédiés à accueillir les futures activités



Principes de l'OAP

OAP n°6 : La Bastide du Mourre

Le périmètre de l'OAP correspond à la propriété de la **Bastide du Mourre**.

Celle-ci est située en limite ouest d'Oppède, à la frontière de la commune de Maubec. Le site est à proximité de la RD29, permettant de rejoindre les Poulivets, cœur de la commune concentrant les équipements publics.

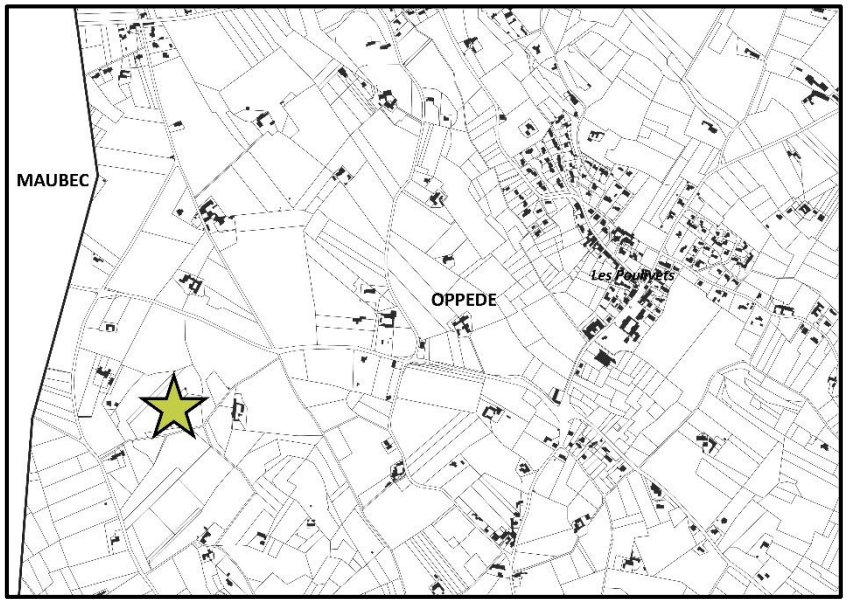
Elle constitue actuellement une **chambre d'hôtes** qui accueille 17 chambres, et une « table d'hôtes ».

La Bastide du Mourre est concernée par un projet visant à la faire évoluer en un **hôtel-restaurant-spa** de qualité, se traduisant notamment par une **extension** d'un bâtiment (Bastide / Patio), qui doit être maîtrisée afin d'assurer son intégration. Le schéma de principe suivant détermine la zone d'implantation de l'extension ainsi que le positionnement du bâtiment à créer. L'extension reposera sur la projection d'un volume en R+1 (n°1 sur le schéma de principe), sur lequel viendra s'accrocher un volume en rez-de-chaussée (n°2 sur le schéma de principe).

Afin de permettre l'accueil de l'augmentation de la clientèle générée par le projet, les **stationnements** devront être réaménagés / confortés, au niveau des espaces fonctionnels repérés sur le schéma de principe suivant. Les **accès** vers ces espaces se feront depuis le chemin du Mourre et les chemins de desserte internes à la zone. Ces espaces devront être intégrés paysagèrement et devront préserver au maximum les éléments du paysage local (lisière boisée, murs type restanque en pierre sèche, oliviers, seuils et rampes en pierres…) tout en prenant en compte les contraintes techniques et structurelles (et notamment la présence d'équipements techniques pour l'assainissement).

Le périmètre de l'OAP devra conserver une large dominante **d'espaces non imperméabilisés**. Ainsi, en dehors des bâtis (existants et futurs), du terrain de tennis, et de la piscine notamment :

- Les **espaces à dominante d'espaces verts** reportés sur le schéma de principe devront être largement maintenus. On y préservera tout particulièrement les arbres qualitatifs, notamment les oliviers et le figuier ;
- Les **espaces boisés** identifiés sur le schéma de principe devront être protégés *(se reporter au règlement du PLU qui les classe en « espaces boisés classés »),* et pourront être mieux valorisés (nettoyage, plantation d'espèces endémiques…) ;
- Les **espaces enfrichés** localisés sur la partie nord du périmètre de l'OAP pourront être reconquis pour l'agriculture. Dans ce cadre, l'aménagement de l'espace de stationnement sur la partie ouest devra maintenir un accès vers ces espaces ;
- Les **stationnements** doivent recevoir un traitement perméable ;
- La **desserte interne** au périmètre (véhicules et piétons) s'organisera autour de l'existant et limitera l'imperméabilisation du sol au strict nécessaire.



Situation

Périmètre

Superficie de l'OAP : 3,5 hectares.

Principes de l'OAP

Périmètre de l'OAP

PRINCIPES DE COMPOSITION ET D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

Principe d'implantation de l'extension de la Bastide / Patio

Principe d'implantation du bâti à créer

Principe d'espaces fonctionnels à conforter/réaménager (stationnements...)

Principe d'équipements existants à vocation récréative (piscine, tennis)

Principe d'espaces boisés à protéger et requalifier *(espaces boisés classés)*

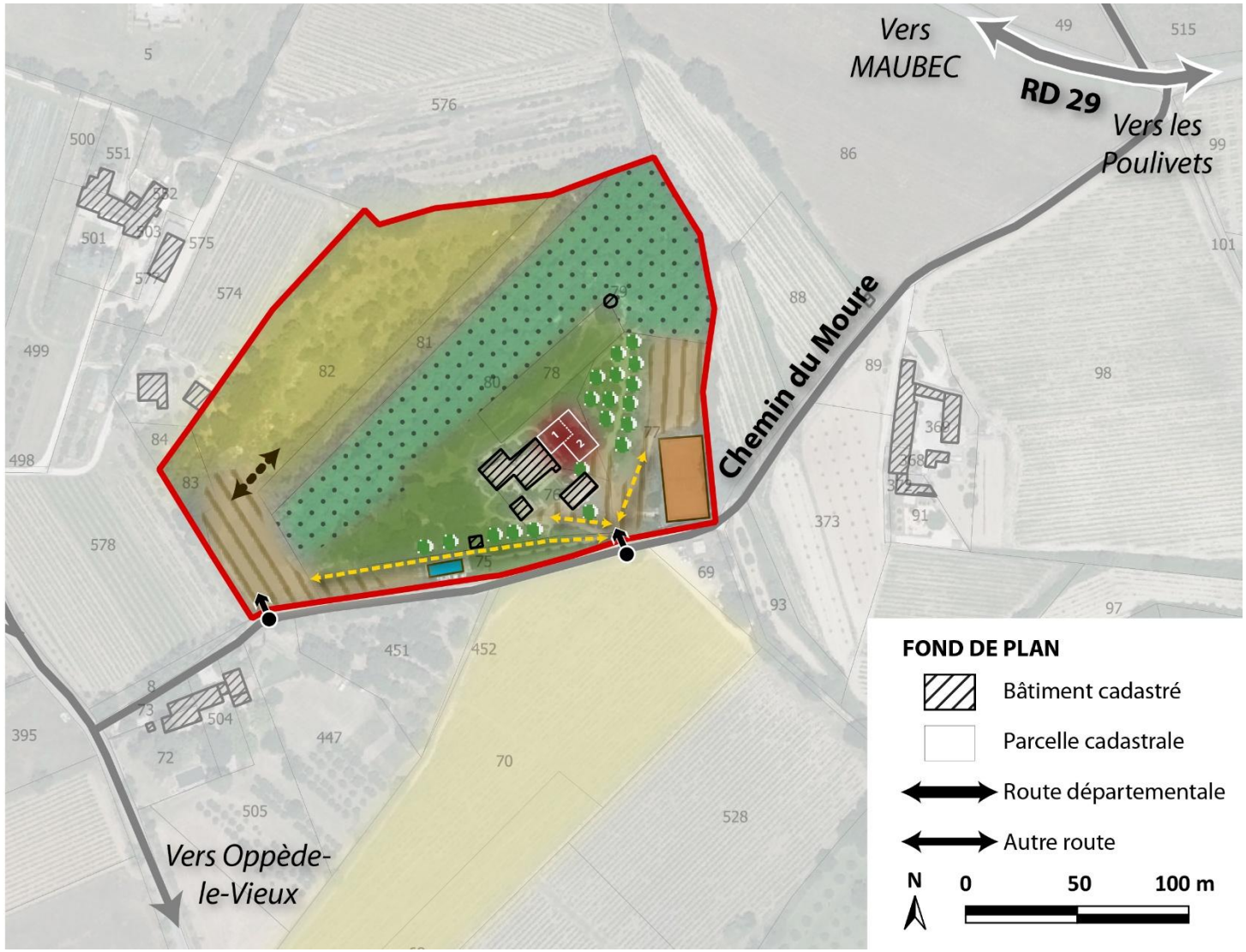
Principe d'espaces à dominante d'espaces verts à maintenir

Principes d'arbres / de végétation (oliviers, figuier) à maintenir

Principe d'espaces à maintenir dans leur vocation agricole ou à reconquérir pour l'agriculture

PRINCIPES DE CONNEXIONS

Principe d'accès

Principe de continuité piétonne

Principe d'accès vers les espaces à reconquérir pour l'agriculture