

Département des Alpes de Haute Provence

COMMUNE DE REILLANNE



4 – REGLEMENT

PRESCRIPTION

ARRETE

APPROBATION

05/09/2001

BUREAU D'ETUDE :

URB'ACTION – 20, CARRAIRE DES ARLESIENS, BP 10, 13710 FUYEAU

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de Reillanne (Alpes de Haute Provence)

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

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National de l'Urbanisme (définies au livre I, titre I, chapitre I du code l'urbanisme) à l'exception des articles :

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R. 111-15 : respect de l'environnement
- R. 111-21 : respect de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains du patrimoine urbain, des perspective monumentales qui demeurent applicables

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

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

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

2 - Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens (cf. articles L.442-9 à L.442-10 du Code de l'Urbanisme). A la date d'arrêté du présent PLU, les lotissements de moins de dix ans ainsi que ceux dont le règlement a été maintenu après ce délai sont listés et indiqués sur le plan des lotissements annexé au règlement.

3 - L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, définissant les contraintes résultant de la présence d'un espace boisé classé, demeure applicable au territoire communal.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Ces zones sont délimitées sur le document graphique.

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

- **La zone U1** correspondant au centre ancien et son extension immédiate.
- **La zone U2** correspondant à l'extension urbaine de densité moyenne à dominante résidentielle.
Elle comprend les quartiers des Terres Blanches, du Caï, du Peyrouret, de St Joseph, des Ferrayes et du sud des Bedauches.
- **La zone U3** correspondant à l'extension urbaine de densité modérée.
Elle comprend les quartiers des Ferrayes, le nord des Bedauches, le sud de Pierrefeu et une partie au nord du Trechiou.
- **La zone U4** correspondant à la zone d'équipement de superstructures publics à vocation sportive, de loisirs ou scolaire.
Elle comprend le secteur du stade, le secteur des tennis et le cimetière.

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

La zone AU1 est une zone réservée à l'urbanisation future actuellement sous équipée.

Elle comprend :

- le secteur AU1a à vocation d'habitat et pouvant être urbanisée au fur et à mesure de l'adaptation des réseaux. Elle correspond au nord-ouest du quartier de Pierrefeu
- le secteur AU1b à vocation d'habitat et pouvant être urbanisée uniquement sous forme d'opération d'ensemble. Elle correspond aux quartiers au nord des Bedauches et au sud du quartier Reireviou.

C) La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est :

La zone A est une zone réservée à l'exercice des activités agricoles.

Elle comprend le secteur **Ap** correspondant à des espaces d'intérêt paysager important.

Le sous-secteur **Ai** est soumis au risque d'inondation liée aux débordements.

D) Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :

- **La zone N1** est une zone protégée en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage, et de la qualité des milieux naturels. Le sous-secteur **N1i** est soumis au risque inondation liée aux débordements des rivières du Largue, de l'Enchrême.
- **La zone N2** est une zone protégée en raison de la qualité des sites notamment agricole et du paysage. Elle correspond à des secteurs limités où les constructions peuvent évoluer sans porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend :

- le secteur **N2a** correspondant au hameau des Granons et permettant l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ;
- le secteur **N2b** correspondant aux activités et aux installations en secteur agricole et permettant leur extension ;
- le secteur **N2c** correspondant au lieu-dit du couvent et permettant la construction, l'extension et le changement de destination.
- Le secteur **N2d** correspondant au camping du Vallon des Oiseaux et permettant la construction ou l'extension d'équipements communs ou sanitaires.

Les documents graphiques définissent en outre :

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages et espaces verts publics, aux installations d'intérêt général et aux programmes de logements définis par le PLU dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- les Espaces Boisés Classés concernant les bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, réseaux de haies ou plantations d'alignement à conserver, à protéger ou à créer ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et dont la liste figure en annexe n°3 au présent document ;
- les bâtiments qui, à l'intérieur des zones « A », sont dénommés « bâti rural traditionnel » et en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et dont la liste figure en annexe n°1 au présent document ;
- la restauration des ruines dont il reste l'essentiel des murs porteurs et identifiés en annexe n°2 du présent document au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

1. En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS

A – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

1 – Accès et Voirie

a) Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains, en particulier pour le regroupement des accès voisins et l'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

4. Les accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères. Les accès ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres

5. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les talwegs.

6. Tout accès direct à des constructions ou installations nouvelles est interdit sur la RD4100.

b) Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies qui répondent aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères.
3. Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

2 – Desserte par les réseaux

a) Eau potable

1. La desserte en eau des campings et caravanings sera obligatoirement assurée par le réseau public.
2. L'utilisation de l'eau du réseau d'eau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur permettant d'éviter les risques de pollution du réseau (piscines notamment).

b) Assainissement

1. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.
2. Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est conditionné par un traitement en conformité avec la réglementation sanitaire applicable.

c) Eaux pluviales

1. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.
2. Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit par un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans les canaux d'irrigation, ni dans le réseau d'eaux usées.
3. Pour toute opération, il y a obligation d'appliquer les techniques qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales pour l'aménagement de voirie et qui ont pour objectif de créer sur le parcours des eaux autant d'ouvrages de rétention que possible pour freiner les écoulements.
4. Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.
L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant du déversoir des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

5. Les eaux de vidange des piscines seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe mais en aucun cas dans le réseau public d'assainissement.

6. Pour toute opération, il est conseillé de créer un bassin d'orages ou un récupérateur d'eaux pluviales, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

d) Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

e) Autres réseaux

Dans le cadre d'une future télédistribution par antennes communautaires, la pose de gaines doit être prévue dans les immeubles neufs et dans les voies de lotissements et groupes d'habitations.

3 – Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les terrains devront être de caractéristiques permettant l'application de la réglementation sanitaire en vigueur, en terme d'assainissement.

4 – Implantation

Toute construction doit être située à un minimum de 10 mètres de l'axe des talwegs et à un minimum de 4 mètres pour les clôtures, tout en ménageant un passage minimal de 3,50 mètres entre la crête du talweg et les constructions ou clôtures.

5 – Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette existant avant opération et le point le plus haut de l'égout du toit.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

7 – Espaces libres et plantations

1. Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être transplantés, soit remplacés. Toute construction ou installation sur une parcelle boisée constitue un défrichage soumis à autorisation quand cette parcelle est attenante ou incluse dans un massif boisé de plus de 4 hectares.
2. Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments et installations dans le paysage.
3. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités et plantés. Le débroussaillage qui concerne la végétation basse (branches-broussailles...) est régi par les arrêtés préfectoraux : du 12 mars 2004, n°2004-569 relatif à la prévention des incendies de forêt et concernant le débroussaillage et n°2004-570 portant réglementation sur l'emploi du feu.
4. Les lotissements, groupes d'habitation, devront comporter la réalisation d'un espace planté commun représentant 10% au moins de la surface du terrain à lotir.
5. Les talus des déblais et remblais doivent être plantés.
6. Les Espaces Boisés Classés, figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 du Code de l'Urbanisme.

B – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Ces prescriptions architecturales ne s'appliquent pas à la zone U4.

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

Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les autorisations d'occuper le sol peuvent être accordées ou refusées sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques suivantes :

1 – Composition, conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère. Les constructions neuves seront de préférence orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Dans un quartier construit à flanc de coteaux les faîtages seront généralement parallèles aux courbes de niveau. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

2 – Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les accès et les dégagements ne soient pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

3 – Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, 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...)

a) Volumétrie

1. Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant au regard des volumes annexes.
2. Les complications excessives des volumes seront évitées et les décrochements 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.
3. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

b) Toitures

1. Les toitures devront être exécutées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal, romane ou similaires, de tons nuancés vieillis, ou à l'aide de matériaux donnant un aspect et une couleur similaires.
2. La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 33%.
3. Dans le cas de réalisation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur le toit, ils devront être intégrés à la toiture.

c) Percements

1. Les pleins doivent prédominer sur les vides.
2. Les fenêtres seront majoritairement rectangulaires dans le sens de la hauteur.
3. Les ouvertures pour construction neuve devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

d) Aspect et couleurs des façades

Rappel : les rénovations ou les ravalements de façade font l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie.

1. L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit sont interdites.
2. Les rampes et ferronneries seront exécutées sobrement (de préférence barreaudage droit).

Les types et les couleurs de menuiseries extérieures seront harmonisés pour toutes les ouvertures d'un même bâtiment. Les couleurs seront choisies en fonction de la teinte des enduits extérieurs.

e) Annexes

Les annexes seront traitées en harmonie avec les façades de la construction principale.

4 – Clôtures

1. Sauf dispositions particulières visées dans le règlement de la zone, l'édification d'une clôture est facultative, toutefois sa construction est soumise à autorisation.

2. L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur,...), ou refusée, dès lors que celle-ci :

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain par son architecture ou par les matériaux qui la composent.

3. Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement), les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

4. Les clôtures et les portails seront traités les plus discrètement possible. Les murs de grande hauteur sont à proscrire. Dans tous les cas, les murs supérieurs à 1,80 m sont interdits.

5. L'ouverture des portails devra se faire à l'intérieur des propriétés.

6. Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique dans l'attente de l'ouverture des portes et portails avec un minimum de 4 mètres de recul, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

7. Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites.

5 – Aménagements et accompagnements

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

2. Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit à l'intérieur (citerne de gasoil), soit masquées par des haies vives.

3. Les façades des boutiques ainsi que les enseignes n'occuperont que le rez-de-chaussée de l'immeuble et doivent s'inscrire dans la composition de la façade. Les enseignes ne dépasseront pas de plus d'un mètre le premier niveau des immeubles.

4. Les souches de cheminées ou de conduits de ventilation doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction. Elles seront maçonnées et enduites de la même teinte que les façades. Les souches de cheminées doivent se situer aussi près que possible du faitage.

6. Les antennes de télévision (paraboliques ou non) sont limitées à une par immeuble et doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

7. Aucun élément technique (climatiseur, antenne,...) n'est autorisé en saillie des façades sauf impossibilité technique dûment justifiée.

8. Les piscines sont autorisées à condition de respecter un recul de 1,5 m minimum par rapport aux limites séparatives et de ne pas bouleverser la topographie du site.

6 – Réalisation de projet à caractère contemporain

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention, ou du bâti, sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain et le recours aux matériaux contemporains peut être autorisé.

ARTICLE 6 – ZONES D'INTERET ARCHEOLOGIQUE

A l'intérieur des zones de présomption de prescription archéologique (décret 2004-490 du 3 juin 2004) :

La commune de Reillanne comporte une zone de présomption de prescription archéologique. (code du patrimoine, livre V, chapitre 2, article L. 522-5)

Tous les permis de construire, de démolir et les autorisation d'installation et travaux divers à l'intérieur de cette zone (**cf ANNEXE 4**), doivent être transmis au ministère de la culture et de la communication (direction régionale des affaires culturelles).

Hors des 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).

ARTICLE 7 – ZONES DE RISQUES

1 – Risque inondation

Le territoire de Reillanne de par sa localisation est exposé aux risques d'inondations, par débordement des cours d'eau du Largue et de l'Enchrême.

Les zones à forts risques sont dotées dans le PLU révisé d'un indice « i ». Pour des raisons de sécurité aucune nouvelle construction n'y est autorisée, seules les extensions limitées sont permises à la condition de respecter les prescriptions définies par le règlement : marge de recul, réalisation d'un vide sanitaire, limitation des ouvertures...

Concernant le ruissellement pluvial et les problèmes d'inondation qu'ils peuvent entraîner, nous rappellerons ci-après les règles du code civil applicables :

- Chaque propriétaire doit supporter sur sa propriété l'écoulement naturel des eaux (article 640 du code civil) de toutes les eaux naturelles qui s'y présentent (exception faites des eaux usées).
- Le propriétaire du fonds inférieur doit recevoir les eaux provenant de manière naturelle des fonds supérieurs (publics ou privés). Le propriétaire du fonds inférieur ne peut pas élever des digues ou des murs pour empêcher ou réduire l'écoulement naturel sans causer aucun préjudice au fonds supérieur mais il n'a pas à enlever les obstacles naturels qui gênent cet écoulement et le rendent impossible
- Le propriétaire du fonds supérieur ne doit pas aggraver cette servitude. Il peut modifier l'écoulement des eaux provenant du fonds supérieur sur son terrain sans causer aucun préjudice au fonds inférieur
- Restriction importante (article 641 alinéa 5 du code civil). « Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement ». Aussi, le propriétaire du fonds inférieur n'est tenu de recevoir les eaux pluviales que si le propriétaire du fonds supérieur n'a pas aggravé leur écoulement naturel par les travaux qu'il a pu faire.

2 – Risque potentiel de séisme

La commune de Reillanne est soumise au risque sismique (zone de sismicité II).

En conséquence, les constructions doivent l'objet d'application des règles parasismiques conformément aux arrêtés ministériels du 16 juillet 1992 et du 10 mai 1993. Il s'ensuit que pour toute construction comportant plus de deux niveaux, les règles de DTU doivent être respectées.

3 – Risque potentiel d'incendie

Lorsqu'une construction, une extension ou un aménagement créent de par leur nature ou leurs dimensions un risque incendie supplémentaire et que les ressources en eau disponibles à proximité de la construction ainsi que l'accès sont insuffisants à leur auto-protection, des réserves d'eau, d'une capacité variant de 30 à 60 m³ pourront être exigées. Celles-ci devront être reliées par une voie de moins de 150 mètres de distance au risque à défendre et seront accessibles aux engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 8 – ZONES DE BRUIT

Lorsqu'une opération ou une construction à usage d'habitation est prévue à moins de 200 mètres du bord extérieur d'une voie classée bruyante, il convient de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983) relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Le niveau d'isolement acoustique de chaque façade déterminé par application de l'arrêté du 6 octobre 1978 sera précisé dans la demande de permis de construire.

ARTICLE 9 – ECLAIRAGE EXTERIEUR

Tous les appareils d'éclairage publics ou privés doivent être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Ces dispositifs sont en effet indispensables pour éliminer les halos de lumière parasites qui affectent les missions d'observation céleste de l'Observatoire de la Haute Provence.

ARTICLE 10 – OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques d'intérêt public tels que pylône de ligne électrique, antenne (..), par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (voir art. R.111-21 du Code de l'urbanisme)

ARTICLE 11 – ENTREES DE VILLE

La loi n°95.101 du 2 février 1995 (dites loi BARNIER) relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L.111.1.4 dans le code de l'urbanisme.

Cet article vise à limiter la construction par l'institution d'une marge de reculement aux abords des grandes infrastructures routières sur les terrains situés en dehors des espaces urbanisés.

Cette zone inconstructible est de 75 mètres de part et d'autre de la RD4100

Ne sont pas concernés par cette marge de reculement :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE 12 – RECONSTRUCTION EN CAS SINISTRE

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE 13 – RAPPEL DES PROCEDURES

1 – Le Permis de construire (article L.421-1 et R.421-1 du Code de l'Urbanisme)

Pour les constructions nouvelles, l'article L 421-1 indique que le permis de construire est la règle pour les constructions nouvelles, même ne comportant pas de fondation. Le décret du 5 janvier 2007 fixe une liste exhaustive d'exception qui exclut certaines constructions de la demande de permis de construire (R.421-2 à R. 421-8) notamment en raison de leur faible importance ou de leur nature et celles qui sont soumises à une simple déclaration préalable (R.421-9 à R 421-12).

Pour les constructions existantes et leurs changements de destination sont dispensés de toute formalité, à l'exception de certains travaux soumis à permis de construire (R421-14 à R421-16) et d'autres faisant l'objet d'une déclaration préalable (R.421-17).

Les modifications d'aspect d'une construction dans le périmètre des Monuments historiques (si elles ne sont pas soumises au code de l'urbanisme) sont soumises à autorisation du Préfet après avis de l'ABF au titre de l'article L.621-32 du code du patrimoine.

2 – L'édification des clôtures

Elles sont dispensées d'autorisation sauf dans les cas suivants où elles sont soumises à déclaration préalable :

- dans un secteur sauvegardé dans le champ de visibilité d'un monument historique dans une ZPPAUP
- dans un site inscrit ou classé
- dans un secteur délimité par le plan local
- dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

3 – Le permis de démolir (article R421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

L'article R.421-28 fixe la liste exhaustive des conditions qui soumettent des travaux de démolition à autorisation.

La construction est située dans :

- un secteur sauvegardé
- le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une ZZPAUP
- dans un site inscrit et classé

La construction est :

- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone U1 est une zone à forte densité, à caractère central d'habitat, de services, d'activités commerciales ainsi que d'équipements publics concernant le centre ancien de Reillanne et son extension immédiate le long du cours Thierry d'Argenlieu.

Elle est caractérisée par une construction en ordre continu et en alignement sur voies.

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

ARTICLE U1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ou à l'agriculture ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article U1-2 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE U1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article U1-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et compatible avec le caractère du secteur concerné.
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (par ex : laveries, charcuteries, chaufferies, parking, déchetteries...), au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée.

- Les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n °3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1-3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines et desservie par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.
3. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.

Electricité - Téléphone

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Pour toute autre intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière) ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles-ci.
Ce tracé doit être réalisé de façon à serrer au plus près les éléments de la façade (rive de toit, génoise, corniche, bandeaux, limites avec les façades voisines...).

ARTICLE U1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions nouvelles ou les extensions devront être implantées de manière à respecter l'alignement des façades voisines.

2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
 - lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou du patrimoine,
 - lorsque le projet intéresse la restructuration de la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
 - lorsque la parcelle est comprise entre deux voies.

ARTICLE U1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées :
 - soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre
 - soit sur une seule limite : dans ce cas la continuité du corps de rue doit alors être assurée par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage...)
2. Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment doit être situé à une distance minimum égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
3. Toutefois, lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15 mètres, le bâtiment peut-être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.
4. Les piscines devront se situer à au moins 3 mètres des limites séparatives. Ce recul s'applique à partir du bord du bassin de la piscine.

ARTICLE U1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal, sauf si la topographie ou les nécessités techniques exigent une implantation différente : les adaptations seront donc instruites conformément aux dispositions de l'article 4 du titre I du présent règlement.

ARTICLE U1-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE U1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, doit être sensiblement égale à celle des constructions avoisinantes, à plus ou moins un mètre près, sauf si la hauteur de l'immeuble de référence est inférieure à 7 mètres, et sans pouvoir excéder 12 mètres.
2. En cas de reconstruction, la hauteur et le volume bâti anciens pourront être conservés.

3. La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres. Toutefois, pour les annexes situées en front de rue et contiguës au bâtiment principal, il sera possible, sous réserve d'une intégration avec l'espace et le volume de celui-ci d'aller au-delà de la hauteur de 3,5 mètres sans dépasser les règles applicables aux bâtiments principaux.

ARTICLE U1-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

2. Dans le centre ancien, aucun élément (type bouteille de gaz) n'est autorisé à être déposé ou entreposé devant les bâtiments donnant sur la rue.

3. Les façades :

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes

Le traitement des façades en réhabilitation :

- Le décroûtage des maçonneries en moellon sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre (le rejointement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée).
- Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réendus. Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle,...), 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, ...) seront conservés ou refaits.
- Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées). L'enduit préconisé est à base de sables colorés de pays.

ARTICLE U1-12 : STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 6 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE U2

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone U2 est une zone d'urbanisation de densité moyenne à vocation essentielle d'habitat. Sa construction s'est essentiellement effectuée sous la forme de lotissements pavillonnaires.

Elle comprend les quartiers des Terres Blanches, du Caï, du Peyrouret, de St Joseph, des Ferrayes et du sud des Bedauches.

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

ARTICLE U2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone:

- les constructions destinées à l'industrie ou à l'agriculture ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article U2-2 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane ;
- les campings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE U2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans toute la zone :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article U2-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et compatible avec le caractère du secteur concerné ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (par ex : laveries, charcuteries, chaufferies, parking, déchetteries...), au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée.

- Les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n°3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les accès individuels sur la RD14 sont interdits. Les accès sur les autres routes départementales devront être aménagés de telle sorte que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés se fasse hors du domaine public et que l'ouverture des portails se fasse à l'intérieur des propriétés riveraines. Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.
3. Les accès ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Voirie

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les voies ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE U2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines et desservie par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.
3. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.

ARTICLE U2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage précisant la marge de recul minimum des constructions à usage d'habitations ou d'activités de toutes natures, celles-ci seront implantées à une distance de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques

ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons et aux installations techniques de service public.

2. L'implantation des constructions dans l'alignement de la voie existante ou future, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée dans un souci de cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice de la sécurité routière.

ARTICLE U2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 4 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

3. Les piscines devront se situer à au moins 3 mètres des limites séparatives. Ce recul s'applique à partir du bord du bassin de la piscine.

ARTICLE U2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les annexes, en dehors des locaux techniques liés aux piscines, seront obligatoirement liées ou incorporées au volume des constructions principales sauf impossibilité technique dûment justifiée.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

ARTICLE U2-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE U2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres.

2. La hauteur des annexes en limite séparative ne pourra excéder 3,50 mètres.

ARTICLE U2-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U2-12 : STATIONNEMENT

1. Se reporter à l'article 6 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 mètres de celui-ci dans les conditions définies par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- en justifiant l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- ou par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minima à prendre en compte, en fonction des possibilités à construire dans chacune des zones, sont :

Habitations :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface hors œuvre nette
- deux places de stationnement par logement de 50 m² de SHON et plus

Bureaux :

- une place par 30 m² de SHON

Hôtels, Restaurants :

- une place par chambre ou par 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants)

Commerces :

- une place pour 25 m² de SHON

Autres établissements :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

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

ARTICLE U2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Il doit être aménagé 5 m² d'espace commun (espace de stationnement, aire de jeux...) par logement pour toute opération de 10 logements et plus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,40.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux bâtiments à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ainsi qu'aux équipements d'infrastructure publique ou d'intérêt public.

Un dépassement de COS de 20% est autorisée pour les constructions présentant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, conformément aux articles L.128-1 et R.431-18 du code de l'urbanisme et aux articles R.111-21 et suivants du code de la construction.

ZONE U3

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone U3 est une zone d'urbanisation de densité moyenne à dominante résidentielle. Sa construction s'est essentiellement effectuée sous forme d'habitat individuel isolé.

Elle comprend les quartiers des Ferrayes, le nord des Bedauches, le sud de Pierrefeu et une partie au nord du Trechiou.

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

ARTICLE U3-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, au commerce ou à l'agriculture ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE U3-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article U3-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et compatible avec le caractère du secteur concerné.
- Les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n°3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les accès sur les routes départementales devront être aménagés de telle sorte que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés se fasse hors du domaine public et que l'ouverture des portails se fasse à l'intérieur des propriétés riveraines. Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.
3. Les accès ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Voirie

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les voies ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE U3-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines et desservie par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.
3. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être dotée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
A la demande d'autorisation d'occuper le sol sera obligatoirement jointe la demande d'autorisation pour l'installation du dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE U3-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U3-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions nouvelles ou les extensions seront implantées, à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou projetées, ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons et aux installations techniques de service public.

2. L'implantation des constructions dans l'alignement de la voie existante ou future, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée dans un souci de cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice de la sécurité routière.

ARTICLE U3-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 4 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

3. Les piscines devront se situer à au moins 3 mètres des limites séparatives. Ce recul s'applique à partir du bord du bassin de la piscine.

ARTICLE U3-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les annexes, en dehors des locaux techniques liés aux piscines, seront obligatoirement liées ou incorporées au volume des constructions principales sauf impossibilité technique dûment justifiée.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

ARTICLE U3-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE U3-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres.

2. La hauteur des annexes en limite séparative ne pourra excéder 3,50 mètres.

ARTICLE U3-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U3-12 : STATIONNEMENT

1. Se reporter à l'article 6 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

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

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 mètres de celui-ci dans les conditions définies par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- en justifiant l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- ou par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minima à prendre en compte, en fonction des possibilités à construire dans chacune des zones, sont :

Habitations :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface hors œuvre nette
- deux places de stationnement par logement de 50 m² de SHON et plus

Bureaux :

- une place par 30 m² de SHON

Autres établissements :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

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

ARTICLE U3-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Il doit être aménagé 5 m² d'espace commun (espace de stationnement, aire de jeux...) par logement pour toute opération de 10 logements et plus.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS en U3 est fixé à 0,30.

Dans le cas d'un détachement, datant de moins de 10 ans, d'un terrain déjà construit, seul le droit à construire résiduel, en fonction du COS réglementé ci-dessus, pourra s'appliquer à la parcelle.

Un dépassement de COS de 20% est autorisée pour les constructions présentant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, conformément aux articles L.128-1 et R.431-18 du code de l'urbanisme et aux articles R.111-21 et suivants du code de la construction.

ZONE U4

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone U4 est une zone d'équipements d'infrastructure ou de superstructure publics à vocation de sports, de loisirs, de culture, d'équipements scolaires ou d'équipements publics.

Elle comprend le secteur du stade le secteur des tennis et le cimetière.

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

ARTICLE U4-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions destinées à l'artisanat, à l'agriculture et à l'industrie ;
- les constructions destinées aux commerces et aux bureaux à l'exception de ceux visés à l'article U4-2 ci-après ;
- les constructions destinées à l'habitation, sauf celles visées à l'article U4-2 ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE U4-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, et qui n'est pas interdite à l'article U4-1 ci-dessus ;
- les logements de fonction et de gardiennage ou de surveillance si ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone ;
- les constructions destinées à la restauration, aux buvettes, à la formation si elles sont liées aux équipements présents dans la zone.

- Les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n°3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les accès sur les routes départementales devront être aménagés de telle sorte que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés se fasse hors du domaine public et que l'ouverture des portails se fasse à l'intérieur des propriétés riveraines. Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

ARTICLE U4-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines et desservie par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.
3. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.

ARTICLE U4-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U4-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage précisant la marge de recul minimum des constructions à usage d'habitations ou d'activités de toutes natures, celles-ci seront implantées à une distance de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons et aux installations techniques de service public.
2. L'implantation des constructions dans l'alignement de la voie existante ou future, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée dans un souci de cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice de la sécurité routière.

ARTICLE U4-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 4 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

ARTICLE U4-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 6 mètres les unes des autres.
2. Les annexes et logements de fonction seront de préférence accolés au volume du bâtiment principal.

ARTICLE U4-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U4-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE U4-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U4-12 : STATIONNEMENT

1. Se reporter à l'article 6 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

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

2. Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 mètres de celui-ci dans les conditions définies par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- en justifiant l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- ou par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les besoins minima à prendre en compte, en fonction des possibilités à construire dans chacune des zones, sont :

Habitations :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface hors œuvre nette
- deux places de stationnement par logement de 50 m² de SHON et plus

Hôtels, Restaurants :

- une place par chambre ou par 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants)

Commerces :

- une place pour 25 m² de SHON

Autres établissements :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

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

ARTICLE U4-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U4-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU1

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone AU1 est une zone actuellement sous équipée, réservée à l'urbanisation future. Son ouverture est conditionnée par la mise en service d'une nouvelle station d'épuration.

Elle comprend :

- le secteur AU1a dans le quartier Pierrefeu, à vocation principale d'habitat. Elle pourra être urbanisée au fur et à mesure de l'adaptation des réseaux.
- Le secteur AU1b au nord du quartier des Bedauches et au sud du quartier de Reireviou également à vocation principale d'habitat. Elle est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

ARTICLE AU1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions destinées à l'industrie et à l'agriculture ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE AU1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans le secteur AU1a :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article AU1-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et à condition de l'adaptation des réseaux.
- Les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n °3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

Sont admises dans le secteur AU1b :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article AU1-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et à condition d'une réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.
- Les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n°3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les accès sur les routes départementales devront être aménagés de telle sorte que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés se fasse hors du domaine public et que l'ouverture des portails se fasse à l'intérieur des propriétés riveraines. Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

2. Voirie

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les voies nouvelles devront avoir au minimum, sauf indication contraire figurée sur le plan de zonage : 6 mètres de plate-forme ou 4,5 mètres de plate-forme lorsqu'il s'agit de desservir au plus deux logements sur une longueur inférieure à 50 mètres.

ARTICLE AU1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines et desservie par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.
3. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.

ARTICLE AU1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions nouvelles ou les extensions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons et aux installations techniques de service public.

2. L'implantation des constructions dans l'alignement de la voie existante ou future, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée dans un souci de cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice de la sécurité routière.

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

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 4 mètres calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

3. Les piscines devront se situer à au moins 3 mètres des limites séparatives. Ce recul s'applique à partir du bord du bassin de la piscine.

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

1. Les annexes, en dehors des locaux techniques liés aux piscines, seront obligatoirement liées ou incorporées au volume des constructions principales sauf impossibilité technique dûment justifiée.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

ARTICLE AU1-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres.

2. La hauteur des annexes en limite séparative ne pourra excéder 3,50 mètres

ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE AU1-12 : STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,40.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux bâtiments à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ainsi qu'aux équipements d'infrastructure publique ou d'intérêt public.

Un dépassement de COS de 20% est autorisée pour les constructions présentant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, conformément aux articles L.128-1 et R.431-18 du code de l'urbanisme et aux articles R.111-21 et suivants du code de la construction.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle correspond à l'ensemble des terres cultivables non boisées de la commune.

Seules peuvent y être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle comprend les secteurs Ap correspondant à des espaces d'intérêt paysager importants, fortement perçus, où les nouvelles constructions ne sont pas admises.

Le sous-secteur Ai est soumis au risque d'inondation liée aux débordements.

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

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie ;
- les constructions destinées aux commerces, aux bureaux et à l'hébergement hôtelier sauf celles visées à l'article A-2 ;
- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article A-2 ;
- la reconstruction des ruines sauf celles visées à l'article A-2 ;
- l'ouverture de carrière ou de gravières
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;
- les campings et le caravanning sauf ceux visées à l'article A-2 ;
- le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.

Sont en outre interdits dans la zone Ap et Ai :

- toute construction nouvelle en raison de l'incidence paysagère ou du risque inondation ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 ;

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans toute la zone :

- les constructions, installations et extensions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition de ne pas remettre en question le caractère naturel et agricole de la zone et sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.
- les annexes (abri de jardin, garage, piscine, remise, locaux liés à la piscine...) liées aux habitations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour des bâtiments existants.
- l'aménagement dans les bâtiments existants des activités liés à l'accueil à la ferme (gîtes ruraux, tables et chambres d'hôtes...) ainsi que les activités de commercialisation de la production de l'exploitation.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli à condition que la destination demeure inchangée et que la reconstruction soit réalisée dans un délai de dix ans à compter du sinistre.
- Les affouillements et les exhaussements du sol liés aux aménagements autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ni l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.
- le changement de destination et la réfection dans le volume existant des bâtiments agricoles identifiés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n°1 au présent règlement, si ces évolutions ne compromettent pas l'exploitation agricole, ni les caractéristiques constituant leur intérêt.
- la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et identifiés en annexe n°2 du présent document au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
- les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n 3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

Sont en outre admises hors secteur Ap et Ai :

- l'extension d'un siège d'exploitation existant, y compris les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour des bâtiments existants.
En secteur Ai, toute extension devra être édifiée sur un vide sanitaire d'au moins 1 mètre de hauteur mesuré à partir du sol naturel. Les vides sanitaires devront rester libres de toute occupation.
- les constructions destinées à l'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation et d'organisation du travail et de la production ;
- les campings à la ferme à condition qu'ils soient localisés à proximité du siège d'exploitation ou attenantes à ce dernier et que leur implantation ne nuisent à la sauvegarde et à la qualité des sites ;
- les retenues collinaires, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

Sont en outre admises hors secteur Ai :

- Tout dépôt ou stockage de matériel et matériaux sous condition d'une intégration paysagère satisfaisante

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.
3. Tout accès direct à des constructions ou installations est interdit sur la RD4100.
4. Les accès sur les routes départementales devront être aménagés de telle sorte que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés se fasse hors du domaine public et que l'ouverture des portails se fasse à l'intérieur des propriétés riveraines. Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites de propriété sauf impossibilités techniques dûment vérifiées.

2. Voirie

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines et desservie par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.
3. Lorsqu'une construction ou une installation nouvelle ne peut se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de l'eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé. La desserte en eau par forage pour la consommation humaine doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale ou d'une déclaration à la DDASS, en fonction de la réglementation en vigueur.
4. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.
5. En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être dotée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
A la demande d'autorisation d'occuper le sol sera obligatoirement jointe la demande d'autorisation pour l'installation du dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions devront être édifiées à minima à :

Pour la RD 907 et la RD 4100 :

- 35 mètres de l'axe existant ou projeté pour les constructions à usage d'habitation
- 25 mètres de l'axe existant ou projeté pour les autres constructions
- 25 mètres à partir de l'emprise de voies publiques pour les constructions au niveau des carrefours

Pour la RD 14, la RD 214 et la RD 314 : -15 mètres de l'axe de la voie et 8 mètres à partir de l'emprise des voies publiques pour toutes la constructions

Ces reculs ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public et à l'extension des bâtiments existants sous réserve que leur destination ne soit pas modifiée et que le recul préexistant ne soit pas diminué.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 6 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux piscines découvertes, pour lesquelles aucune distance minimale par rapport aux autres bâtiments ne sera exigée.

Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions.

2. Il n'est pas prévu de hauteur maximum pour les silos.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Dans le secteur Ai, les clôtures seront ajourées et ne pourront pas avoir de partie maçonnée.
3. La surface d'un pan de toiture d'un bâtiment à construire n'excédera pas 500 m² sauf impossibilités techniques à motiver ou considérations, à motiver, liées à l'insertion du bâtiment dans le paysage.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N1

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone N1 est une zone protégée en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage, et de la qualité des milieux naturels. Elle comprend notamment toute la partie nord de la commune dont la zone de nature et de silence du Parc Naturel Régional du Luberon et les cours d'eau.

Le sous-secteur N1i est soumis au risque inondation liée aux débordements des rivières du Largue, de l'Enchrême.

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

ARTICLE N1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- toute occupation ou utilisation du sol de quelle nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article N1-2 ci-dessous ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 ;
- l'ouverture de carrières ou de gravières ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ; ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE N1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU et dont la SHON est supérieure à 60 m², à condition qu'elle n'ait pas pour effet de dépasser 180 m² de SHON au maximum;
- la restauration des constructions existantes dont les volumes sont clos et couverts.
- les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt, des espaces naturels, des espaces verts ouverts au public et à la lutte contre les incendies; les retenues collinaires ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante ;
- les abris nécessaires aux bergers.
- les piscines implantées à une distance maximale de 20 m de la construction principale ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli à condition que la destination demeure inchangée et que la reconstruction soit réalisée dans un délai de dix ans à compter du sinistre.
- les travaux de mise en valeur ou de requalification sur les bâtiments ou éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, localisés aux documents graphiques et identifiés en annexe n 3 du présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les accès sur les routes départementales devront être aménagés de telle sorte que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés se fasse hors du domaine public et que l'ouverture des portails se fasse à l'intérieur des propriétés riveraines. Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites de propriété sauf impossibilités techniques dûment vérifiées.
2. Tout accès direct à des constructions ou installations est interdit sur la RD4100.

ARTICLE N1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines et desservie par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.
3. Lorsqu'une construction ou une installation nouvelle ne peut se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de l'eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé. La desserte en eau par forage pour la consommation humaine doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale ou d'une déclaration à la DDASS, en fonction de la réglementation en vigueur.
4. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.
5. En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être dotée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
A la demande d'autorisation d'occuper le sol sera obligatoirement jointe la demande d'autorisation pour l'installation du dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE N1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions devront être édifiées à minima à :

Pour la RD 907 et la RN 100 :

- 35 mètres de l'axe existant ou projeté pour les constructions à usage d'habitation
- 25 mètres de l'axe existant ou projeté pour les autres constructions
- 25 mètres à partir de l'emprise de voies publiques pour les constructions au niveau des carrefours

Pour la RD 14, la RD 214 et la RD 314 : -15 mètres de l'axe de la voie et 8 mètres à partir de l'emprise des voies publiques pour toutes les constructions

Ces reculs ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public et à l'extension des bâtiments existants sous réserve que leur destination ne soit pas modifiée et que le recul préexistant ne soit pas diminué.

ARTICLE N1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE N1-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions techniques.

ARTICLE N1-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N1-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

ARTICLE N1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N2

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone N2 est une zone protégée en raison de la qualité des sites notamment agricole et du paysage. Elle correspond à des secteurs limités où les constructions peuvent évoluer sans porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend :

- le secteur N2a correspondant au hameau des Granons et permettant l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ;
- le secteur N2b correspondant aux activités et aux installations en secteur agricole et permettant leur extension ;
- le secteur N2c correspondant au lieu-dit du couvent et permettant la construction, l'extension et le changement de destination.
- Le secteur N2d correspondant au camping du Vallon des Oiseaux permettant les travaux de confort et l'extension des constructions existantes

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

ARTICLE N2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions de quelle nature que ce soit à l'exception de celles compatibles avec le caractère des différents secteurs, et visées à l'article N2-2 ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;
- le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.
- le camping, le caravanning et le stationnement de caravanes, sauf pour le secteur N2d.

ARTICLE N2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans toute la zone :

- les constructions nécessaires aux équipements publics à condition que leur implantation soit indispensable à la zone ;
- les affouillements et exhaussements du sol si ils sont liés aux aménagements autorisés dans chaque secteur.

Sont en outre admises dans le secteur N2a :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU et dont la SHON est supérieur à 60 m², à condition qu'elle n'ait pas pour effet, à elle seule ou par répétition, d'accroître de plus de 30% de la SHON à la date de référence ;
- le changement de destination et la réfection des bâtiments dans leur volume existant.
- la restauration des constructions existantes dont les volumes sont clos et couverts.

Sont en outre admises dans le secteur N2b :

- l'extension des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du présent PLU sans changement de destination et à condition qu'elle n'ait pas pour effet, à elle seule ou par répétition, d'accroître de plus de 30% de la SHON à la date de référence.

Sont en outre admises dans le secteur N2c :

- la restauration des constructions existantes et le changement de destination dans le volume existant à condition d'être compatible avec la protection du site.
- la construction de nouveaux bâtiments ou l'extension des constructions existantes à condition de réaliser une étude spécifique permettant de créer un projet qui s'adapte à la valeur patrimoniale et architecturale des constructions existantes.
- La démolition des annexes

Sont en outre admises dans le secteur N2d :

- la construction ou l'extension d'équipements communs ou sanitaires dans un rayon de 30 mètres autour des bâtiments existants. Ceci est à condition que la construction n'ait pas pour effet, à elle seule ou par répétition, d'accroître de plus de 30% la SHON existante à la date de référence (date d'approbation du PLU).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les accès sur les routes départementales devront être aménagés de telle sorte que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés se fasse hors du domaine public et que l'ouverture des portails se fasse à l'intérieur des propriétés riveraines. Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites de propriété sauf impossibilités techniques dûment vérifiées.
3. Tout accès direct à des constructions ou installations est interdit sur la RD4100.

2. Voirie

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines et desservie par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.
3. Lorsqu'une construction ou une installation nouvelle ne peut se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de l'eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé. La desserte en eau par forage pour la consommation humaine doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale ou d'une déclaration à la DDASS, en fonction de la réglementation en vigueur.

ARTICLE N2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions devront être édifiées à minima à :

Pour la RD 907 et la RN 100 :

- 35 mètres de l'axe existant ou projeté pour les constructions à usage d'habitation
- 25 mètres de l'axe existant ou projeté pour les autres constructions
- 25 mètres à partir de l'emprise de voies publiques pour les constructions au niveau des carrefours

Pour la RD 14, la RD 214 et la RD 314 : -15 mètres de l'axe de la voie et 8 mètres à partir de l'emprise des voies publiques pour toutes la constructions

Ces reculs ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public et à l'extension des bâtiments existants sous réserve que leur destination ne soit pas modifiée et que le recul préexistant ne soit pas diminué.

ARTICLE N2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 6 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

ARTICLE N2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les secteurs N2a et N2b, les extensions et annexes devront être accolés aux volumes des bâtiments principaux.

Dans le secteur N2c, une étude devra définir une implantation des bâtiments cohérentes avec le site et l'intérêt patrimonial des bâtiments existants.

ARTICLE N2-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres en zone N2b et doit être sensiblement égale à celle des constructions avoisinantes, à plus ou moins un mètre près en zone N2a, en zone N2c et en zone N2d.

ARTICLE N2-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N2-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

ARTICLE N2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ANNEXE N°1 : INVENTAIRE DES BATIMENTS
AGRIICOLES IDENTIFIES EN RAISON DE
LEUR INTERET ARCHITECTURAL OU
PATRIMONIAL**

ANNEXE N°2 : INVENTAIRE DES RUINES DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

**ANNEXE N°3 : INVENTAIRE DU PATRIMOINE
(BATIMENT OU ELEMENT FAISANT L'OBJET
D'UNE PROTECTION)**

**ANNEXE N°4 : CARTE DE LA ZONE DE
PRESOMPTION DE PRESCRIPTION
ARCHEOLOGIQUE**