

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

# Commune de VINSOBRES



Pièce n°  
**4.1**

## REGLEMENT ECRIT

### REVISION GENERALE

du Plan Local d'Urbanisme  
prescrite par délibération du  
Conseil Municipal du  
14 décembre 2015

### ARRET

du document par délibération  
du Conseil Municipal du  
8 avril 2019

LE MAIRE

### APPROBATION

du document par délibération du  
Conseil Municipal du

LE MAIRE

Réalisation :  
KAX conseil en urbanisme – 28, rue François Arago, 13005 Marseille  
Alpicité – 14 rue Caffé, 05200 Embrun  
Monteco – 90 chemin du réservoir, 04206 Allos

**PRÉAMBULE ..... 5**

**TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ..... 8**

Article 1 : division du territoire en zones .....	9
Article 2 : définitions.....	9
Article 3 : précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du code de l'urbanisme.....	14
Article 4 : prise en compte des constructions existantes.....	16
Article 5 : prise en compte des risques .....	16
Article 6 : dispositions constructives et paysagères générales .....	17
Article 7 : desserte routière et stationnement .....	18
Article 8 : prescriptions de protection et de mise en valeur .....	19
Article 9 : emplacements réservés.....	22
Article 10 : bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination .....	22

**TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (« U ») ..... 25**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE UA..... 26

*Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités .....* 26

1 – Ua – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières ... 26

2 – Ua – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits .....

*Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....* 27

3 – Ua – Volumétrie et implantation des constructions .....

4 – Ua – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....

5 – Ua – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....

*Section 3 : équipements et réseaux .....* 31

6 – Ua – Desserte par les voies publiques ou privées .....

7 – Ua – Stationnement .....

8 – Ua – Desserte par les réseaux .....

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE Ub..... 33

*Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités .....* 33

1 – Ub – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières ... 33

2 – Ub – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits.....

*Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....* 35

4 – Ub – Volumétrie et implantation des constructions .....

5 – Ub – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....

6 – Ub – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....

*Section 3 : équipements et réseaux .....* 39

7 – Ub – Desserte par les voies publiques ou privées .....

8 – Ub – Stationnement .....

9 – Ub – Desserte par les réseaux .....

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE Ul..... 40

*Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités .....* 40

1 – Ul – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières .... 40

2 – Ul – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits .....

*Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....* 41

3 – Ul – Volumétrie et implantation des constructions .....

4 – Ul – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....

5 – Ul – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....

*Section 3 : équipements et réseaux .....* 44

6 – Ul – Desserte par les voies publiques ou privées .....

7 – Ul – Stationnement .....

8 – Ul – Desserte par les réseaux .....

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE UIT .....	45
<i>Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités</i> .....	45
1 – Uit – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières ...	45
2 – Uit – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits.....	45
<i>Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i> .....	46
3 – Uit – Volumétrie et implantation des constructions .....	46
4 – Uit – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	47
5 – Uit – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	49
<i>Section 3 : équipements et réseaux</i> .....	49
6 – Uit – Desserte par les voies publiques ou privées .....	49
7 – Uit – Stationnement .....	49
8 – Uit – Desserte par les réseaux.....	49
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (« AU »).....</b>	<b>51</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA .....	52
<i>Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités</i> .....	52
1 – 1AUA – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières	52
2 – 1AUA – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits.....	53
<i>Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i> .....	53
3 – 1AUA – Volumétrie et implantation des constructions .....	53
4 – 1AUA – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	53
5 – 1AUA – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	56
<i>Section 3 : équipements et réseaux</i> .....	56
6 – 1AUA – Desserte par les voies publiques ou privées .....	56
7 – 1AUA – Stationnement .....	56
8 – 1AUA – Desserte par les réseaux.....	56
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB .....	58
<i>Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités</i> .....	58
1 – 1AUB – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières	58
2 – 1AUB – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits.....	58
<i>Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i> .....	59
3 – 1AUB – Volumétrie et implantation des constructions .....	59
4 – 1AUB – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	60
5 – 1AUB – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	62
<i>Section 3 : équipements et réseaux</i> .....	62
6 – 1AUB – Desserte par les voies publiques ou privées.....	62
7 – 1AUB – Stationnement.....	62
8 – 1AUB – Desserte par les réseaux.....	62
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (« A »).....</b>	<b>64</b>
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A.....	65
<i>Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités</i> .....	65
1 – A – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières .....	65
2 – A – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits .....	68
<i>Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i> .....	68
3 – A – Volumétrie et implantation des constructions .....	68
4 – A – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	69
5 – A – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	71
<i>Section 3 : équipements et réseaux</i> .....	72
6 – A – Desserte par les voies publiques ou privées .....	72
7 – A – Stationnement .....	72
8 – A – Desserte par les réseaux .....	72

**TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (« N ») ..... 73**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N.....	74
<i>Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités</i> .....	74
1 – N – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières .....	74
2 – N – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits .....	75
<i>Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</i> .....	76
3 – N – Volumétrie et implantation des constructions .....	76
4 – N – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	77
5 – N – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	78
<i>Section 3 : équipements et réseaux</i> .....	79
6 – N – Desserte par les voies publiques ou privées .....	79
7 – N – Stationnement .....	79
8 – N – Desserte par les réseaux .....	79

## PRÉAMBULE

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de Vinsobres. Sa rédaction est fondée sur la partie réglementaire du Code de l'urbanisme issue du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Le règlement du PLU de Vinsobres est composé :

- De la présente pièce écrite ;
- De documents graphiques : pièces n°4.2. Plan de zonage « Village », n°4.3. Plan de zonage « Commune – Nord », n°4.4. Plan de zonage « Commune – Centre », n°4.5. Plan de zonage « Commune – Sud-ouest » et n°4.6. Plan de zonage « Commune – Sud-est ».

Conformément à l'article L152-1 du Code de l'urbanisme<sup>1</sup>, « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. »

De plus, conformément à l'article R111-1, « Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. »

Ainsi, restent notamment opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, les articles suivants du Règlement national d'urbanisme (RNU) :

Article R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

---

<sup>1</sup> Dans l'ensemble du règlement, les articles du Code de l'urbanisme cités font référence au code dans sa version en vigueur à la date d'approbation du Plan local d'urbanisme.

Article R111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

## TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Article 1 : division du territoire en zones

La commune de Vinsobres couverte par le présent PLU est divisée en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les délimitations de ces zones sont reportées aux documents graphiques dit « plans de zonages ».

Les dispositions du titre 2 du règlement s'appliquent aux **zones urbaines** Ua, Ub, Ub1, Ul et Uit.

Les dispositions du titre 3 s'appliquent aux **zones à urbaniser** 1AUa et 1AUb.

Les dispositions du titre 4 s'appliquent aux **zones agricoles** A et Acv.

Les dispositions du titre 5 s'appliquent aux **zones naturelles et forestières** N, Na1, Na2 et NI.

Les zones du PLU peuvent comprendre :

- Des **espaces boisés classés** au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Des **secteurs impactés par des risques naturels ou technologiques** (cf. article 5 des dispositions générales).
- Des **secteurs faisant l'objet de prescriptions de protection et de mise en valeur** définies au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme (cf. article 8 des dispositions générales).
- Des **emplacements réservés** (cf. article 9 des dispositions générales).
- Des bâtiments situés en zones agricoles, naturelles ou forestières pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** (cf. article 10 des dispositions générales).

## Article 2 : définitions

En préambule, il est rappelé que les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après du lexique.

**Accès** : il correspond :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant sur la voie.
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

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

**Affouillements et exhaussements du sol** : tous travaux de remblai ou de déblai.

**Alignement** : détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines. Il est fixé :

- Soit par un plan d'alignement ;
- Soit par un alignement individuel.

**Annexe** : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien

d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin et pool-house, piscine, préaux, locaux techniques, garages pour les stationnements des véhicules, etc.

**Balcon** : plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

**Bâtiment** : construction couverte et close.

**Bâtiment nécessaire à l'activité agricole** : le caractère nécessaire du bâtiment doit être démontré par le pétitionnaire.

**Caravane** : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**Clôture** : ce qui sert à enclore un espace.

**Coefficient d'Emprise au sol** : le pourcentage d'emprise au sol d'une construction est le rapport entre la superficie de la surface occupée au sol par la projection verticale du bâtiment (dépassé de toit et balcon exclu) et la surface de la parcelle. Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

**Construction** : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. Elle comprend à ce titre les annexes aux constructions principales.

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

**Déblai** : volume de matériaux de terrassement enlevé pour niveler ou baisser le sol.

**Égout du toit** : intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

**Emprise publique** : correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Par exemple : voies ferrées, voies de tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, etc.

**Emprise au sol et pourcentage d'emprise au sol** : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Pour l'application du règlement du PLU, les piscines enterrées et leurs abords ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol. Le pourcentage d'emprise au sol correspond à la part d'emprise au sol par rapport à la surface totale de terrain.

**Enrochement** : ensemble de blocs de roche entassés pour servir de fondation ou de mur de soutènement.

**Espaces libres** : surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les piscines enterrées et leurs abords, les aires de stationnement et les aménagements de voirie ou d'accès.

**Exploitation agricole :** unité économique d'une surface supérieure à la surface minimum d'assujettissement (SMA) et sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural.

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

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

**Faîtage :** sommet de la toiture d'un bâtiment.

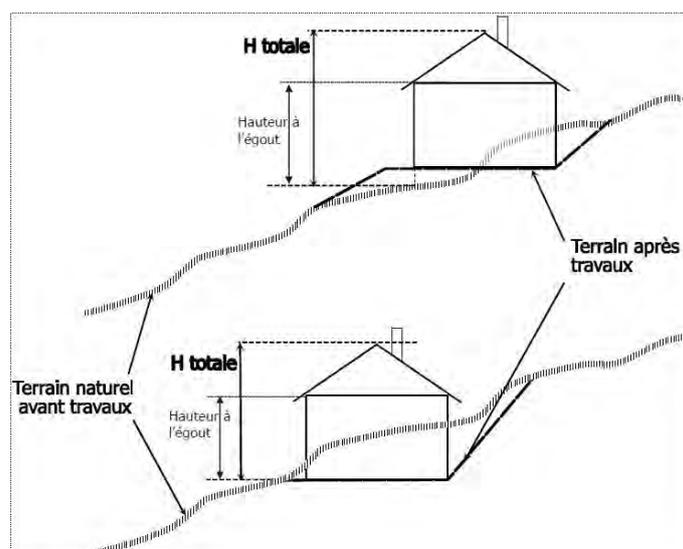
**Gabarit :** le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Habitations légères de loisirs :** constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

**Hauteur :** la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Pour les terrains en pente sur lesquels la construction nécessite un déblai ou un remblai, la hauteur s'apprécie par rapport au :

- Terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Le schéma suivant illustre la définition de la hauteur pour les terrains en pente :



**Implantation des constructions :** elle résulte des règles de distance à respecter par rapport aux limites du domaine public ou séparatives. Les distances d'implantation sont comptées horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Vis-à-vis des limites du domaine public, les dépassements de toiture ne dépassant pas 0,30 mètre ne sont pas pris en compte dans le calcul de distance d'implantation.

**Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE : soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement) :** il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, caves vinicoles et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par tout personnes physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

**Limite séparative :** il s'agit de la ligne qui sépare le terrain sur lequel on veut bâtir (pouvant regrouper plusieurs parcelles ou au contraire provenant d'un détachement de parcelle) des terrains voisins en général appartenant à un autre propriétaire.

**Local accessoire :** un local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut s'agir de constructions de nature très variées et affectées à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, etc. Pour rappel, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

**Mur de soutènement :** il a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.

**Ordre continu :** les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

**Panneau solaire :** élément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre :

- Un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité ;
- Un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

**Recul ou retrait :** il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.

**Réhabilitation ou restauration :** travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante. La réhabilitation suppose le respect du caractère architectural des bâtiments.

**Remblai :** volume de matériaux de terrassement mis en œuvre par compactage et destinés à surélever le profil d'un terrain ou combler une fouille.

**Rénovation :** travaux ayant pour effet de rétablir une construction sans pour autant respecter son aspect architectural originel.

**Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs :** installations sans fondation, facilement et rapidement démontables, disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an.

**Résidences mobiles de loisirs :** véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

**Ripisylve :** boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

**Surface de Plancher** : conformément à l'article R111-22 du code de l'urbanisme dans sa rédaction à la date d'approbation du PLU : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

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

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

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

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

**Surface totale** : elle correspond à la surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

**Sol naturel** : il s'agit du sol avant travaux et hors remblais et déblais.

**Unité foncière** : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (arrêt du Conseil d'État du 27 juin 2005).

**Voie publique** : espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elle peut avoir un statut public ou privé.

## Article 3 : précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du code de l'urbanisme

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Outre ces cinq destinations (article R151-27 du code de l'urbanisme), l'article R151-28 du code de l'urbanisme définit également des sous-destinations dont les définitions sont précisées par arrêté du 10 novembre 2016 :

### 1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » :

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

### 2° Pour la destination « habitation » :

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

### 3° Pour la destination « commerce et activités de service » :

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

#### **4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :**

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### **5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :**

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## Article 4 : prise en compte des constructions existantes

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité du bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (dans le cadre d'une réhabilitation par exemple).

Cependant, nonobstant les règles d'implantation définies pour chaque zone, sont autorisées les surélévations sur des emprises existantes ne respectant pas les marges de recul réglementées dans chaque zone.

Conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit à condition que celui-ci ait été édifié régulièrement et que l'autorisation intervienne dans un délai de 10 ans suivant la destruction du bâtiment.

## Article 5 : prise en compte des risques

La commune est exposée à plusieurs risques naturels que le Plan Local d'Urbanisme prend en compte à travers le règlement et les documents graphiques. Des prescriptions particulières peuvent encadrer certains aménagements en fonction de la situation géographique et du niveau de risque. Par ailleurs, les servitudes relatives aux risques naturels figurent en annexe du PLU.

### 5.1. Dispositions réglementaires du Plan de prévention du risque inondation

La commune de Vinsobres est soumise aux risques d'inondation générés par l'Eygues et ses affluents. Le Plan de prévention du risque inondation (PPRi) du bassin versant de l'Eygues a été approuvé le 3 octobre 2011 et s'applique sur le territoire communal aux autorisations d'urbanisme. Les plans de zonage du PLU reprennent les zonages du PPRi.

Les pétitionnaires se reporteront aux documents du PPRi (en annexe du PLU) pour déterminer les règles auxquelles leurs projets sont susceptibles d'être soumis. Pour rappel, le règlement du PPRi s'applique au préalable de toute demande d'autorisation d'urbanisme.

### 5.2. Dispositions applicables en bordure des cours d'eau présents sur le territoire communal et ne faisant pas l'objet d'un zonage spécifique

Toute nouvelle construction est interdite dans une bande de 20 mètres à partir de l'axe d'écoulement de tous ravins, vallats et talwegs. Seules les extensions des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les espaces ainsi définis.

### 5.3. Autres dispositions réglementaires et informations relatives aux risques

L'arrêté préfectoral n° 2013057-0026 du 26 février 2013 définit les règles de prévention en matière d'emploi du feu, de nature du débroussaillage et d'obligations en zones urbanisées. Pour rappel, en application des articles L134-15 et R134-6 du code forestier, l'obligation de débroussaillage est annexée au PLU.

Plusieurs zones du territoire communal sont concernées par un risque de mouvement de terrain : les constructions devront comporter des fondations et une structure adaptées à leur terrain d'assise.

Le territoire communal est concerné par les risques liés au transport de matières dangereuses, retrait-gonflement d'argiles, et sismiques. La description de ces risques ainsi que leur cartographie sont intégrées, le cas échéant, dans le rapport de présentation du PLU.

Le territoire communal comprend d'anciennes activités industrielles potentiellement polluantes (relevées dans le rapport de présentation à partir de la base de données BASIAS). Les opérateurs doivent être vigilants concernant le réaménagement des terrains concernés qui ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes.

## Article 6 : dispositions constructives et paysagères générales

### 6.1. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### 6.2. Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

Les affouillements et les exhaussements du sol doivent être limités au strict nécessaire afin d'assurer une insertion correcte des projets dans le milieu bâti ou naturel environnant. La disposition des constructions et leur implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

### 6.3. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, conformément à la délibération n°2 du Conseil Municipal du 26 mai 2011.

### 6.4. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Les ouvrages techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées, sont autorisés dans toutes les zones, à l'exception de la zone Acv, et dérogent aux dispositions du présent règlement à condition que :

- Leur implantation réponde à des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site ;
- Leur architecture et leur aspect extérieur permettent une intégration harmonieuse dans le contexte urbain, environnemental et paysager environnant.

## 6.5. Antennes

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la pose d'une antenne ou d'une parabole collective en toiture est obligatoire.

## Article 7 : desserte routière et stationnement

### 7.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

La largeur minimale de toute voie ouverte à la circulation est de 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues. Le rayon intérieur minimum d'une aire de retournement est de 11 mètres. La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule est d'au moins 3,50 mètres.

### 7.2. Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Il est exigé :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
  - Un minimum de 2 places de stationnement par logement. En zone 1AUa uniquement, le nombre de stationnements à réaliser devra être adapté au nombre de logements prévus, avec un minimum de 1 place de stationnement par logement.
  - Une place de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
  - Une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée dans le cas d'une extension ou d'une opération de réhabilitation avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant.

- Pour les constructions à destination de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Pour les constructions à destination d'hébergements hôtelier et touristique : une place de stationnement par chambre d'hôtel.
- Pour les constructions à destination de restauration : une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée recevant du public.
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail : 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Pour toutes les autres constructions, les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour ces constructions. Notamment afin d'assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des usagers (habitants, visiteurs, clients, employés, etc.).

Pour les autres constructions à vocation économique, il est exigé au moins une place par emploi et un place « visiteur » par tranche de 300 m<sup>2</sup> entamée.

**Dans la zone Ua**, les exigences de nombre de places de stationnement à réaliser listées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique ou urbanistique avérée.

### 7.3. Stationnement des vélos et deux roues

La place de stationnement doit être au moins de 1 m<sup>2</sup> par deux roues.

Il est exigé une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

## Article 8 : prescriptions de protection et de mise en valeur

Les plans de zonage définissent les secteurs pour lesquels s'appliquent des dispositions particulières au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme. Conformément aux articles R151-41 et R151-43, les travaux prévus dans ces secteurs et non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable ; en cas de démolition, celle-ci est subordonnée à un permis de démolir.

### Éléments patrimoniaux à préserver :

Il est recommandé au pétitionnaire de faire précéder toute intervention d'une analyse patrimoniale.

Les interventions d'entretien ou de restauration sur les éléments bâtis remarquables devront en respecter les formes, volumes (y compris les hauteurs au faîtage), proportions, teintes et matériaux d'origine y compris les ouvertures et fermetures.

Dans tous les cas :

- Préserver, valoriser, voire restituer :
  - le bâti remarquable dans ses volumes, sa composition, son originalité et son architecture traditionnelle ;
  - l'étagement des bâtiments le cas échéant ;
  - les alignements (édifices et murs) par rapport au domaine public le cas échéant ;

- o Les murs de soutènements le cas échéant ;
- o les perceptions le cas échéant depuis l'environnement vers l'ensemble patrimonial.
- Conserver, restaurer les édifices suivant les règles de l'art en cohérence avec la période d'édification de l'édifice : composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipements de toiture, maçonnerie, façades, décors et équipements de façades, menuiseries, serrureries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins le cas échéant.
- Ne pas démolir ou dénaturer les éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial.
- Concevoir et conserver des volumes semblables aux volumes traditionnels et respectant l'orientation originelle de la façade principale (sauf particularité du bâti).
- Proscrire les terrasses encaissées en toiture.
- Limiter la création de balcons et de loggias de manière à ne pas dénaturer le volume originel de l'édifice.
- Traiter chaque façade en respectant son harmonie générale et :
  - o ses éléments constitutifs, ses techniques de construction et ses particularités architecturales ;
  - o l'ordonnancement des baies et des ouvertures, leur hiérarchie et leurs proportions, sauf à restituer l'ordre préexistant lorsqu'il est dénaturé.
- Respecter la typologie particulière de l'édifice et les proportions des ouvertures lors de la création de nouvelles ouvertures.
- Créer, lors d'extensions nouvelles adjointes aux bâtiments existants et lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, des baies à dominante verticales (3/2 ou 4/2) hormis pour les jours et les baies d'attique.
- Réaliser les enduits de façades au mortier de chaux naturelle en utilisant des sables locaux et en respectant les teintes et la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels, finition talochée fin.
- Rechercher pour les coloris employés en façades (enduits, menuiseries, serrureries, équipements annexes) une harmonie parmi les teintes naturellement présentes dans l'environnement paysager ou bâti (exclure les teintes vives ainsi que la couleur blanche).
- Conserver et restaurer le cas échéant les décors peints (encadrements bandeaux, etc.) et les éléments maçonnés (encadrements, corniches, chaînes d'angle, soubassements, appuis de baies, seuils de portes, etc.) traditionnels.
- Préserver, entretenir et réparer les pierres de taille apparentes et compléter le cas échéant au moyen de pierres de même nature, mêmes dimensions, même finition.
- Proscrire le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoise (sauf restitution d'une spécificité traditionnelle), plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre.
- Remplacer les éléments de menuiseries les plus altérés à l'identique (formes, matériaux, mouluration, proportions, sections, etc.), y compris l'ensemble des quincailleries.
- Poser les menuiseries en retrait de 20 cm au minimum par rapport à l'extérieur de la façade ; dans le cas d'encadrements maçonnés et de cadres types, respecter les dispositions existantes.

- Proscrire les volets roulants, les volets en barre et écharpe, les menuiseries en aluminium et en PVC ainsi que tout type de menuiserie en préfabriqué. Les menuiseries seront en bois peint, acier ou aluminium laqué.
- Placer ou intégrer les équipements divers (compteurs, réservoirs à eau ou à combustibles, dispositifs de production d'énergies, réseaux, câblages, récepteurs, coffrets, boîtiers, dispositifs de climatisation, etc.) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Proscrire les sorties de chaudière à ventouses en façade.
- Evacuer préférentiellement les eaux pluviales naturellement par les courants de tuiles (l'emploi de gouttières étant exclu). Sinon, les collecter au moyen de chéneaux encaissés en retrait de l'avant toit et de descentes en cuivre ou en zinc, les dauphins étant en fonte.
- Aménager le cas échéant les devantures commerciales (elles sont admises seulement aux rez-de-chaussée) dans les ouvertures des baies anciennes (ou nouvelles dans les extensions) et en retrait du nu de la façade. Aucune enseigne ne sera posée sur ou dans les baies d'étages, ni sur les balcons ou volets, ni ne détruira ou masquera les sculptures et ornements de façades. La longueur de l'enseigne n'excèdera pas celle de la baie commerciale. Boîtiers et stores de protections seront intérieurs. La luminescence des enseignes sera constante et non agressive, le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits.

#### Zones humides à protéger :

Dans les espaces identifiés sur les plans de zonage :

- Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- Tout aménagement est interdit sauf ceux liés :
  - à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques), à la gestion ou à la restauration du milieu, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces ;
  - à la protection contre les risques naturels.

#### Les cabanons à préserver et restaurer :

Les cabanons repérés sur les plans de zonage peuvent faire l'objet de travaux de restauration et de mise en valeur, sous conditions :

- De ne pas créer de logement, ni de conduire à la réalisation d'une activité incompatible avec l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- De ne pas modifier la volumétrie existante en conservant l'emprise au sol et la hauteur existantes ;
- De traiter l'extérieur du cabanon dans le respect de l'architecture traditionnelle : façades en pierres et couverture en tuiles.

### Espace paysager à préserver n°1 :

Dans cet espace paysager repéré aux plans de zonage, toutes les constructions sont interdites. Toutefois :

- Les annexes des constructions sont autorisées si leur hauteur totale est inférieure à 3 mètres.
- Les clôtures réalisées dans les conditions définies par le règlement des zones concernées sont autorisées.
- Les aménagements publics ou collectifs compatibles avec la préservation des perspectives paysagères sont autorisés (à titre d'exemple : espace de stationnement, aire de jeux pour enfants, théâtre de verdure, etc.).

### Espaces paysagers à préserver n°2 et 3 :

Dans ces espaces paysagers repérés aux plans de zonage, toutes les constructions sont interdites. Les terrassements non nécessaires à l'activité agricole ou pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général sont interdits.

## Article 9 : emplacements réservés

Les plans de zonage du règlement localisent et numérotent des emplacements réservés dont les caractéristiques sont données par le tableau suivant et sur les plans de zonage également :

Nom	Bénéficiaire	Localisation	Objet	Largeur / Superficie
ER n°1	Commune de Vinsobres	rue Saint-Botin	Amélioration de l'intersection routière	2 mètres / 153 m <sup>2</sup>
ER n°2	Commune de Vinsobres	angle chemin des Cornuds / montée du Gareu	Elargissement du chemin communal	92 m <sup>2</sup>
ER n°3	Commune de Vinsobres	cœur médiéval (ruine)	Mise en valeur paysagère	1 089 m <sup>2</sup>
ER n°4	Commune de Vinsobres	angle montée du Moulin / chemin de Sournure	Création d'un carrefour en entrée de ville	438 m <sup>2</sup>
ER n°5	Commune de Vinsobres	Chemin rural de la Paran	Agrandissement de la voie routière existante	5 523 m <sup>2</sup>
ER n°6	Commune de Vinsobres	route de la cave (cimetière)	Aménagement paysager et création d'un parking	1 101 m <sup>2</sup>
ER n°7	Commune de Vinsobres	Chemin du stade	Agrandissement de la voie routière existante	2 391 m <sup>2</sup>
ER n°8	Commune de Vinsobres	lieu dit le Moulin	Création d'un puits de captage et périmètre de protection	32 370 m <sup>2</sup>
ER n°9	Commune de Vinsobres	angle chemin de la Paran / chemin du stade	Création d'un parking	1 701 m <sup>2</sup>
ER n°10	Commune de Vinsobres	rue du Mont-Ventoux	Elargissement de la rue	6,5 mètres
ER n°11	Commune de Vinsobres	Quartier de la Bane	Création d'un cheminement piéton	2 mètres / 51 m <sup>2</sup>

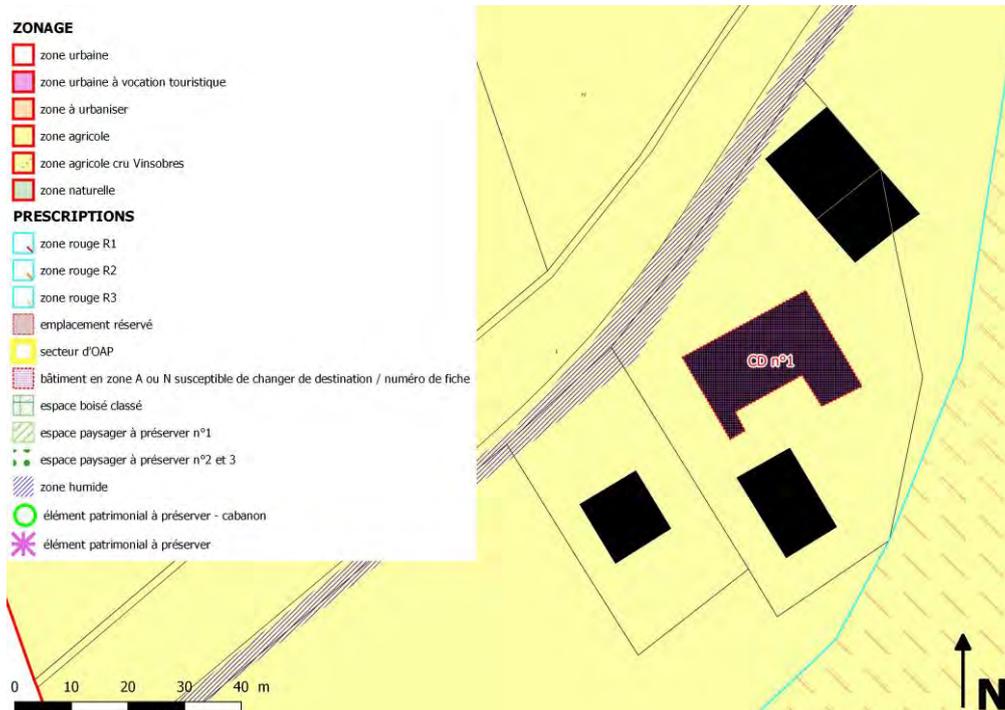
## Article 10 : bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination

Les plans de zonage localisent les bâtiments situés en zones A et N pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. Dans le présent article, chacun des bâtiments est repris et les conditions de la demande de changement de destination sont précisées.

Pour rappel, le changement de destination est soumis, en zone agricole « A », à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle « N », à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. L'identification d'un bâtiment dans le PLU ne préjuge pas de l'obtention d'un avis conforme.

Les cartes qui suivent repèrent précisément les constructions ou parties de constructions qui peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination.

Carte : bâtiment n°1

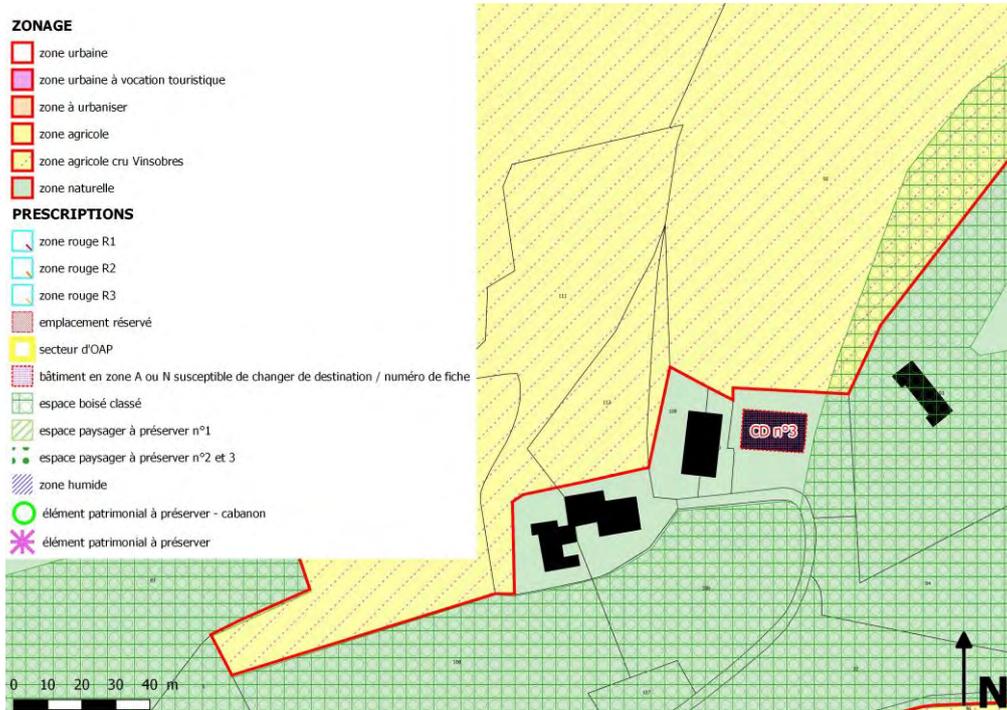


Carte : bâtiment n°2



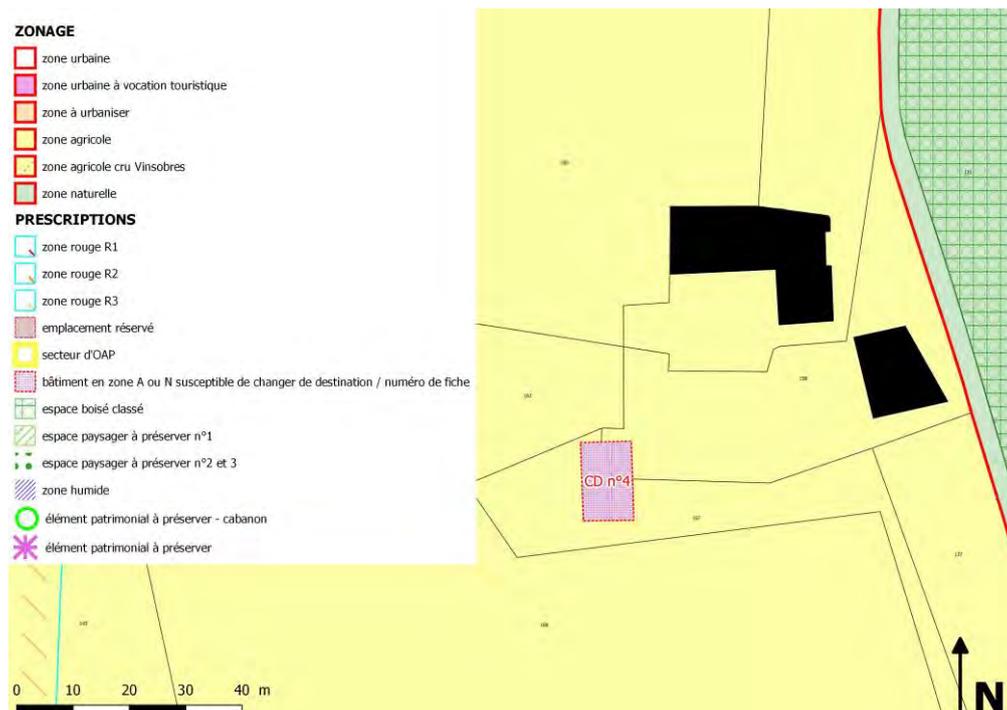
Carte : bâtiment n°3

Le changement de destination de ce bâtiment est conditionné à la mise en place d'une haie de protection entre le bâtiment et les espaces cultivés pour éviter les nuisances telles que dérive des produits phytosanitaires, poussières, etc.



Carte : bâtiment n°4

Le changement de destination de ce bâtiment est conditionné à la mise en place d'une haie de protection entre le bâtiment et les espaces cultivés pour éviter les nuisances telles que dérive des produits phytosanitaires, poussières, etc.



**TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (« U »)**

## Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone urbaine Ua

La zone Ua est affectée à l'habitat, aux commerces, aux services ainsi qu'aux activités sans nuisance pour le voisinage. Les constructions y sont édifiées en ordre continu. Elle correspond au centre ancien de la commune.

### Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

#### 1 – Ua – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont autorisées :

- Habitation, comprenant des logements et des hébergements ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau.

Les occupations et utilisations des sols nécessaires aux destinations et sous-destinations de constructions listées ci-dessus sont autorisées.

Les aménagements et utilisations des sols nécessaires à des usages publics sont autorisés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

L'extension ou la réhabilitation d'une construction existante ne correspondant pas à une destination ou sous-destination autorisée au titre du présent article est autorisée à condition de ne pas générer de nuisance, de pollution ou de risque pour la population.

Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les lignes et ouvrages de télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des services compétents et à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques du site.

## 2 – Ua – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Les constructions, activités, usages et affectations des sols non autorisés à l'article 1Ua sont interdits.

### Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## 3 – Ua – Volumétrie et implantation des constructions

### **Implantation des constructions**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction projetée permet de réaliser une continuité de volume souhaitable avec les immeubles immédiatement voisins. Dans ce cas, elle pourra être implantée dans la continuité et l'alignement des façades desdits immeubles.
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant du patrimoine. Dans ce cas, l'implantation préexistante de cet élément devra être conservée.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

### **Hauteur maximale**

La hauteur totale des constructions doit être sensiblement égale, à 1 mètre près, à la hauteur des constructions avoisinantes sans toutefois pouvoir excéder 10 mètres.

Toutefois, en cas de reconstruction ou de rénovation, la hauteur ancienne bâtie pourra être conservée.

### **Volume des constructions**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

## 4 – Ua – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

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, etc.).
- Les imitations de matériaux (à l'exception de modénatures de façade existantes restituées en façade des immeubles anciens).
- Les matériaux réfléchissants.
- Les réservoirs de combustibles et d'eau de pluie, éléments de climatisation, paraboles et autres récepteurs hertziens sont interdits en façade sur le domaine public. Ils doivent être placés de façon discrète et leur teinte doit se fondre dans l'environnement bâti.
- Les garde-corps et grilles galbés, torsadés.
- Les tuyaux en ciment moulé et autres évacuations en façade, sauf évacuations des eaux pluviales des toitures mises en œuvre dans les règles de l'art (descentes verticales, au droit des murs mitoyens ou des angles) et dans le respect des typologies existantes dans le village.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus.
- Les balustres, claustras, colonnes et autres décors en désaccord avec la typologie villageoise.
- Les vérandas et auvents translucides en façade sauf s'ils ne sont pas perçus du domaine public (voies, places, cheminements, etc.).
- Les matériaux de clôture industriels en désaccord avec la typologie villageoise.
- Les coffrets techniques et autres compteurs, sauf s'ils sont intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de bois ou métallique.
- Les sorties de chaudière à ventouses en façade sur le domaine public.

### **Orientation des constructions**

Les constructions neuves sont à orienter de la même façon que les constructions existantes environnantes, excepté si cette orientation ne favorise pas une architecture bioclimatique.

### **Couvertures – Ouvertures – Enduits**

La couverture sera faite de tuiles rondes de type canal flammées ou vieilles, à deux pentes (le mono pente peut être admis exceptionnellement s'il est nécessaire à la sauvegarde d'un élément intéressant du patrimoine ou encore lorsque le parcellaire est trop étroit).

Des toitures à quatre pentes peuvent également être admises exceptionnellement si l'échelle du bâtiment le justifie (cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif, cas de bâtiments repères ou représentatifs) en référence à l'existant (le temple, l'église, etc.).

La pente du toit doit être sensiblement la même que celle des toits voisins, avec un maximum de l'ordre de 30%. Dans le cas de réalisation de génoises, celles-ci sont limitées à un rang par niveau.

Les terrasses, échancrures et ouvertures en toiture et les loggias sont interdites sauf si elles ne sont pas perçues du domaine public (voies, places, cheminements...).

Les enduits seront obligatoirement de finition fine (lissé, gratté ou glacé) ou typiques des façades locales (joue de la pierre visible).

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges, en référence aux proportions des typologies anciennes. La hauteur maximale des ouvertures est limitée à 1,60 mètre.

Les volets battants seront de préférence en bois et peints (teintes en harmonie avec la palette des teintes traditionnellement utilisées dans le village). Les encadrements des ouvertures seront conformes aux typologies existantes dans le village.

Les portes de garages, de préférence en bois, respecteront la typologie et les proportions traditionnelles des « remises ».

Les volets roulants sont interdits.

### **Devantures et enseignes**

Les devantures de commerces et autres locaux professionnels respecteront la typologie traditionnelle des « remises » ou seront réalisées en bois ou en métal, dans le respect de la logique constructive des immeubles.

Les enseignes auront un aspect « rétro » sobre, elles seront réalisées en métal ou en bois et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique de 0,60 mètre de long au maximum.

Ailleurs, les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

### **Clôtures – Gardes corps**

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, de style homogène (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère de la zone :

- Clôtures séparatives du domaine public ou collectif : elles doivent être constituées d'un mur plein en pierre ou enduit dont la hauteur tout compris aura entre 0,60 et 1,80 mètre au maximum. Les matériaux sont à harmoniser avec ceux des clôtures immédiatement voisines. Le mur ne sera jamais surmonté d'un grillage ni d'aucun autre dispositif.
- Clôtures séparatives entre propriétés privées : sont autorisés les haies vives, les grillages ou les murs pleins (hauteur tout compris : entre 0,60 et 1,80 mètre au maximum, à harmoniser avec celle des clôtures immédiatement voisines).

Tout autre matériau est interdit (notamment : béton préfabriqué, agglomérés de ciment brut, claustras, boisages, planches, cannes, ...) ainsi que les clôtures à usage défensif, les barbelés, tessons de verre...

Les ouvrages maçonnés des clôtures et portails devront avoir un aspect qui s'harmonise avec les murs des façades. Ils seront obligatoirement enduits de finition fine (lissé, gratté ou glacé), des deux côtés (couronnement de forme simple arrondi en maçonnerie), à moins qu'il ne s'agisse

d'ouvrages en pierres massives maçonnées ou sèches à réhabiliter ou à édifier à l'identique des formes, matériaux, teintes et volumes employés pour l'édification des murs anciens.

Les gardes corps seront constitués d'une structure simple en métal, à barreaudage droit horizontal ou vertical, de finition foncée (éventuellement pré-oxydée) et vernis mat incolore.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

### **Aménagements ou accompagnements**

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les masses boisées, les arbres isolés, les éléments traditionnels, fossés et autres.

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales.

Les piscines sont interdites dans les zones en vue des voies, cheminements et espaces publics. Elles ne doivent pas être construites en superstructure (hauteur inférieure à 0,60 mètre mesurée à partir du niveau du sol naturel). Les bassins seront de préférence de ton blanc, gris ou neutre, les plages discrètes (revêtement en dalles de pierre du pays ou platelage bois), les locaux techniques et abris non isolés (regroupés avec les autres bâtiments ou enterrés).

L'éclairage extérieur sera discret (lanternes de forme simple en applique ou sur consoles de fer sobres).

Le revêtement des rues et chemins non roulants ne sera pas réalisé d'un enrobé mais sera constitué d'un stabilisé, de pierres ou de béton désactivé (en référence aux calades).

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments.

Les marches ou escaliers d'accès aux immeubles seront réalisés dans l'emprise de la parcelle privative, sans empiéter sur le domaine public. Les projets de restauration auront pour effet de supprimer les occupations privatives du domaine public.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire en intégration ou apposition). Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

### **Exceptions**

Des dispositions autres que celles énoncées dans le présent article pourront être adoptées dans le cadre de réutilisation d'éléments anciens d'intérêt patrimonial.

## 5 – Ua – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques de la zone :

- Les surfaces libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres tige ou en aire de jeux ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

À défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres. Dans tous les cas, les essences seront choisies dans la liste qui suit :

- Arbres isolés feuillus : tilleul, frêne, arbre de Judée, érable de Montpellier, mûrier blanc, micocoulier ;
- Arbres persistants : cyprès de Provence et de Florence, cèdres, palmiers pour marquer un lieu particulier (carrefour, entrée, accès), chêne vert, chêne pubescent ;
- Arbres fruitiers : par exemple, amandier, cerisier, cognassier, figuier, grenadier, jujubier, olivier, abricotier, pommier, poirier ;
- Treilles : glycine, vigne vierge, vigne de raisin de table, bignone, chèvrefeuille, clématite ;
- Clôtures végétales : haies d'essences arbustives en mélange, adaptées au milieu (viornetin, filaire, buis, pistachier térébinthe, arbousier, troène commun, aubépine, cistes, coronille, buplèvre, laurier sauce, pittosporum, baguenaudier, cornouiller, arbre de Judée, lilas, arbre à papillon).
- Végétalisation des parkings : chênes verts, chênes pubescents, frênes, érables champêtres, micocoulier, viorne tin, pistachier térébinthe, filaire, troène commun, aubépine.

Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracantha, etc. sont déconseillées.

Les espaces minéraux, les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

## Section 3 : équipements et réseaux

### 6 – Ua – Desserte par les voies publiques ou privées

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées à l'article 7.1 des dispositions générales du présent règlement.

### 7 – Ua – Stationnement

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées aux articles 7.2 et 7.3 des dispositions générales du présent règlement.

## 8 – Ua – Desserte par les réseaux

### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement liés à l'occupation du sol.

### **Electricité et télécommunications**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent ou en câble courants sur les façades.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone urbaine Ub

La zone urbaine Ub est affectée à l'habitat, aux équipements publics, aux commerces, aux services ainsi qu'aux activités sans nuisance pour le voisinage. Elle correspond aux secteurs en extension du village historique.

La zone Ub comprend la zone Ub1 sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 (cf. pièce n°3 du PLU) et la zone Ube dédiée aux équipements publics.

### Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

#### 1 – Ub – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières

Dans les zones Ub et Ub1, à l'exclusion de la zone Ube :

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont autorisées :

- Habitation, comprenant des logements et des hébergements ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau ;
- Cinéma ;
- Centre de congrès et d'exposition.

Les occupations et utilisations des sols nécessaires aux destinations et sous-destinations de constructions listées ci-dessus sont autorisées.

Les aménagements et utilisations des sols nécessaires à des usages publics sont autorisés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

L'extension ou la réhabilitation d'une construction existante ne correspondant pas à une destination ou sous-destination autorisée au titre du présent article est autorisée à condition de ne pas générer de nuisance, de pollution ou de risque pour la population.

Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les lignes et ouvrages de télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des services compétents.

#### **Dans la zone Ube :**

Les constructions à destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisées.

Les occupations et utilisations des sols nécessaires aux destinations et sous-destinations de constructions listées ci-dessus sont autorisées.

Les aménagements et utilisations des sols nécessaires à des usages publics sont autorisés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les lignes et ouvrages de télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des services compétents.

## **2 – Ub – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits**

Les constructions, activités, usages et affectations des sols non autorisés à l'article 1Ub sont interdits.

## **Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **4 – Ub – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Implantation des constructions**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des annexes peut déroger à cette règle. Dans ce cas, leur hauteur totale est limitée à 3 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans le cas d'une extension d'une construction à destination d'habitation existante. Dans ce cas, l'extension pourra être implantée dans la continuité et l'alignement des façades existantes.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas où, sur une même parcelle, les constructions projetées ne sont pas accolées, elles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites parcellaires.

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

**Dans la zone Ub1**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### **Hauteur maximale**

La hauteur totale des constructions est limitée à 7 mètres.

En cas de reconstruction ou de rénovation, la hauteur ancienne bâtie pourra être conservée.

#### **Volume des constructions**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

## 5 – Ub – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

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, etc.).

### **Orientation et volume des constructions**

Les constructions neuves sont à orienter de la même façon que les constructions existantes environnantes, excepté si cette orientation ne favorise pas une architecture bioclimatique.

### **Façades**

La couleur des matériaux apparents en façade (enduits, menuiseries, couvertures...) doit s'harmoniser avec celles naturellement présentes sur le site (sol, roches, végétation).

Les types d'enduits suivants sont autorisés :

- Enduit à la chaux grasse et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit ciment et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit peint, sur mortier lissé frais, teinté avec des terres traditionnelles.

Tout autre type d'enduit est interdit (par exemple : écrasés, tyroliens...).

La construction en pierre sèche similaire à celle naturellement présente sur le site est autorisée si sa mise en œuvre est traditionnelle.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit (tels ciment, parpaing, brique...).

### **Toitures**

Les toitures doivent être simples, à 2 pentes orientées suivant la pente du terrain. Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% environ au-dessus du plan horizontal. Des toitures à quatre pentes peuvent également être admises exceptionnellement si l'échelle du bâtiment le justifie (cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif, cas de bâtiments repères ou représentatifs) en référence à l'existant (le temple, l'église, etc.).

Les matériaux de couverture doivent être des tuiles rondes de type canal. Les couvertures en terrasse sont toutefois autorisées dans la limite de 30% de la surface couverte de la construction ; les terrasses devront être plantées et les ouvrages techniques s'y trouvant devront être masqués.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation superflue. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

### **Ouvertures**

L'architecture privilégiera les volumes simples, les ouvertures nettement plus hautes que larges en référence à la typologie régionale (les grands vitrages quand il en existe seront structurés dans des proportions verticales).

## Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, de style homogène (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisés les haies vives, les grillages ou les murs pleins (enduits ou en pierre, uniquement en limite avec le domaine public). Le mur ne sera jamais surmonté d'un grillage ni d'aucun autre dispositif.

L'emploi d'autres matériaux (notamment du type collés ou béton apparent...) est interdit et l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre de hauteur tout compris (clôture, portail, piliers...).

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

## Détails architecturaux

Les éléments décoratifs tels que balustres, fausses colonnes, matériaux d'imitation, placage de pierre sont interdits. Les matériaux réfléchissants et lumineux sont également interdits.

## Aménagements ou accompagnements

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le volume principal du bâtiment.

Traitement des talus :

- Soutènements enduits ou en pierre (enrochements interdits) ; hauteur et typologie respectueuses du site ;
- Modelés harmonieux (pente maximale de l'ordre de 45°) et paysagés.

À l'exception des terrasses contiguës à la construction, les revêtements de sol seront de préférence légers (stabilisé) et de teinte se fondant dans l'environnement naturel. Ils se limiteront aux circulations et aires de stationnement.

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles et de l'eau de pluie doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire en intégration ou apposition).

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

## **6 – Ub – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé. Les plantations s'inspireront des formes et structures végétales caractéristiques du site vinsobrais.

Les essences appartenant à la palette végétale locale, adaptées au milieu sec, sont à privilégier :

- Chêne vert, chêne pubescent, pin d'Alep, pin pignon, érable champêtre, micocoulier ;
- Pistachier térébinthe, filaire, viorne tin, genévrier, buis ;
- Ciste de Montpellier, ciste à feuilles de sauge, ciste cotonneux, coronille, romarin, buplèvres ligneuses, thym.

Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracantha, etc. sont déconseillées.

Les espaces minéraux, les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Dans les espaces communs des lotissements ou groupes d'habitations, les opérations d'ensemble comporteront des espaces verts communs et des cheminements piétonniers maillés avec la voirie publique.

## **Section 3 : équipements et réseaux**

### **7 – Ub – Desserte par les voies publiques ou privées**

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées à l'article 7.1 des dispositions générales du présent règlement.

### **8 – Ub – Stationnement**

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées aux articles 7.2 et 7.3 des dispositions générales du présent règlement.

### **9 – Ub – Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement liés à l'occupation du sol.

#### **Electricité et télécommunications**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone urbaine UI

La zone urbaine UI est affectée aux équipements sportifs et de loisirs, ainsi qu'à l'exploitation du camping municipal.

### Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

#### 1 – UI – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les aménagements et constructions liés à l'activité de camping, et notamment les logements de fonction ;
- Les aménagements et utilisations des sols nécessaires à des usages publics.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les lignes et ouvrages de télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des services compétents.

#### 2 – UI – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Les constructions, activités, usages et affectations des sols non autorisés à l'article 1UL sont interdits.

## **Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **3 – UI – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Implantation des constructions**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des annexes peut déroger à cette règle. Dans ce cas, leur hauteur totale est limitée à 3 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans le cas d'une extension d'une construction à destination d'habitation existante. Dans ce cas, l'extension pourra être implantée dans la continuité et l'alignement des façades existantes.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites parcellaires.

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### **Hauteur maximale**

La hauteur totale des constructions est fixée à 7 mètres.

Cette hauteur peut être augmentée pour les besoins des constructions et aménagements d'intérêt collectif liés à la pratique sportive, aux loisirs et à la détente.

#### **Volume des constructions**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

## 4 – UI – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

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, etc.).

Les mobil-homes ne sont pas tenus de respecter les règles du présent article.

### Clôtures

L'aménagement favorisera les clôtures végétales. Dans tous les cas, les clôtures et portails doivent être de forme simple, de style homogène (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisés les haies vives (recommandées), les grillages ou les murs pleins (enduits ou en pierre, uniquement en limite avec le domaine public). Le mur ne sera jamais surmonté d'un grillage ni d'aucun autre dispositif.

L'emploi d'autres matériaux (notamment du type collés ou béton apparent...) est interdit et l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre de hauteur tout compris (clôture, portail, piliers...).

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

### Aménagements ou accompagnements

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le volume principal du bâtiment.

Traitement des talus :

- Soutènements enduits ou en pierre (enrochements interdits) ; hauteur et typologie respectueuses du site ;
- Modelés harmonieux (pente maximale de l'ordre de 45°) et paysagés.

À l'exception des terrasses contiguës à la construction, les revêtements de sol seront de préférence légers (stabilisé) et de teinte se fondant dans l'environnement naturel. Ils se limiteront aux circulations et aires de stationnement.

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles et d'eau de pluie doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire en intégration ou apposition).

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

## **5 – UI – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les plantations s'inspireront des formes et structures végétales caractéristiques du site vinsobrais.

Les espaces minéraux, les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les essences appartenant à la palette végétale locale, adaptées au milieu sec, sont à privilégier :

- Chêne vert, chêne pubescent, pin d'Alep, pin pignon, érable champêtre, micocoulier ;
- Pistachier térébinthe, filaire, viorne tin, genévrier, buis ;
- Ciste de Montpellier, ciste à feuilles de sauge, ciste cotonneux, coronille, romarin, buplèvres ligneuses, thym.

Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracantha, etc. sont déconseillées.

## **Section 3 : équipements et réseaux**

### **6 – UI – Desserte par les voies publiques ou privées**

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées à l'article 7.1 des dispositions générales du présent règlement.

### **7 – UI – Stationnement**

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées aux articles 7.2 et 7.3 des dispositions générales du présent règlement.

### **8 – UI – Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement liés à l'occupation du sol.

#### **Electricité et télécommunications**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone urbaine Uit

La zone urbaine Uit correspond à l'ensemble touristique (hébergement et équipements) situé en bordure de l'Eygues.

Elle est concernée par le risque inondation et les prescriptions particulières définies à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

### Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

#### 1 – Uit – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières

Sont autorisés, à condition de respecter les dispositions du Plan de prévention du risque inondation (PPRi) annexé au PLU :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement et d'équipement touristique.
- Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils soient directement liés et nécessaires aux occupations admises ou à l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. Les mouvements du sol sont susceptibles d'être réglementés dans les secteurs soumis au risque inondation.
- Les lignes et ouvrages de télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV, sous réserve de l'accord des services compétents.

#### 2 – Uit – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Les constructions, activités, usages et affectations des sols non autorisés à l'article 1Ui sont interdits.

Sont notamment interdits, les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs et les dépôts de véhicules.

## **Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **3 – Uit – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Implantation des constructions**

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant le retrait suivant :

- 35 mètres de l'axe de la RD94 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions et installations.
- 25 mètres de l'axe de la RD4 pour les habitations et 15 mètres pour les autres constructions et installations.
- 10 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou prévu des autres voies publiques ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.

Les constructions et installations doivent également être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres) des limites séparatives.

À moins que celles-ci ne soient accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la plus haute des constructions (avec un minimum de 4 mètres).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas d'adaptation, réfection, ou extension de constructions existantes. Dans ce cas, la construction ou installation pourra être implantée dans la continuité et l'alignement des façades existantes, sous réserve toutefois de la prise en compte des impératifs liés à la sécurité publique.

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### **Hauteur maximale**

La hauteur totale des constructions est fixée à 6 mètres et 3 mètres pour les annexes, sauf réfection de bâtiment existant dans son volume.

#### **Volume des constructions**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

## 4 – Uti – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et installations devront contribuer à la qualité et l'intégrité du site.

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, etc.).

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art. Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits de même que les éléments décoratifs tels que balustres, fausses colonnes, matériaux d'imitation, plaçage de pierre. Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées sur le site.

Les mobil-homes ne sont pas tenus de respecter les règles du présent article.

### Aspect des constructions

La couleur des matériaux apparents en façade (enduits, menuiseries, couvertures...) doit s'harmoniser avec celles naturellement présentes sur le site (sol, roches, végétation).

Seuls les types d'enduits suivants sont autorisés :

- Enduit à la chaux grasse et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit ciment et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit peint, sur mortier lissé frais, teinté avec des terres traditionnelles.

Tout autre type d'enduit est interdit notamment projetés ou de caractère décoratif (écrasés, tyroliens...). La construction en pierre sèche similaire à celle naturellement présente sur le site est autorisée si sa mise en œuvre est traditionnelle.

Les toitures doivent être simples, à 2 pentes orientées suivant la pente du terrain. Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% environ au-dessus du plan horizontal.

Les matériaux de couverture doivent être des tuiles rondes de type canal. Les couvertures en terrasse sont toutefois autorisées dans la limite de 30% de la surface couverte de la construction ; les terrasses devront être plantées et les ouvrages techniques s'y trouvant devront être masqués.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation superflue. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

L'architecture privilégiera les volumes simples, les ouvertures nettement plus hautes que larges en référence à la typologie régionale (les grands vitrages quand il en existe seront structurés dans des proportions verticales).

Il peut être dérogé aux dispositions ci-dessus relatives à l'aspect des constructions dans le cas de bâtiments d'activité existants.

## **Clôtures**

L'aménagement favorisera les clôtures végétales. Dans tous les cas, les clôtures et portails doivent être de forme simple, de style homogène (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisés les haies vives (recommandées) et les grillages. L'emploi d'autres matériaux (notamment du type collés ou béton apparent...) est interdit et l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre de hauteur tout compris (clôture, portail, piliers...).

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

## **Aménagements ou accompagnements**

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le volume principal du bâtiment.

Traitement des talus :

- Soutènements enduits ou en pierre (enrochements interdits) ; hauteur et typologie respectueuses du site ;
- Modelés harmonieux (pente maximale de l'ordre de 45°) et paysagés.

À l'exception des terrasses contiguës à la construction, les revêtements de sol seront de préférence légers (stabilisé) et de teinte se fondant dans l'environnement naturel. Ils se limiteront aux circulations et aires de stationnement.

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles et d'eau de pluie doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

## **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire en intégration ou apposition).

## 5 – Uit – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Tous les espaces extérieurs libres de toute utilisation devront être paysagers et ombragés par plantation d'arbres de haute tige de hauteur suffisante (2,50 mètres au minimum) de façon à limiter les étendues minérales et à masquer ou « casser » les volumes.

Les espaces minéraux, les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour quatre emplacements.

Les essences appartenant à la palette végétale locale, adaptées au milieu sec, sont à privilégier :

- Chêne vert, chêne pubescent, pin d'Alep, pin pignon, érable champêtre, micocoulier ;
- Pistachier térébinthe, filaire, viorne tin, genévrier, buis ;
- Ciste de Montpellier, ciste à feuilles de sauge, ciste cotonneux, coronille, romarin, buplèvres ligneuses, thym.

Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracantha, etc. sont déconseillées.

## Section 3 : équipements et réseaux

### 6 – Uit – Desserte par les voies publiques ou privées

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées à l'article 7.1 des dispositions générales du présent règlement.

### 7 – Uit – Stationnement

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées aux articles 7.2 et 7.3 des dispositions générales du présent règlement.

### 8 – Uit – Desserte par les réseaux

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

Toute construction ou installation requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif des eaux usées est admis conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement liés à l'occupation du sol.

### **Electricité et télécommunications**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

**TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (« AU »)**

## Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone 1AUa

La zone 1AUa correspond au site d'urbanisation future dit de « La Bane » situé à l'ouest du village ancien.

L'urbanisation de cette zone est encadrée par le présent règlement et par l'Orientation d'aménagement et de programmation n°1 (cf. pièce n°3 du PLU).

### Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

#### 1 – 1AUa – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont autorisées :

- Habitation, comprenant des logements et des hébergements ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau ;
- Cinéma ;
- Centre de congrès et d'exposition.

Les occupations et utilisations des sols nécessaires aux destinations et sous-destinations de constructions listées ci-dessus sont autorisées.

Les aménagements et utilisations des sols nécessaires à des usages publics sont autorisés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les lignes et ouvrages de télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des services compétents.

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

## 2 – 1AUa – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Les constructions, activités, usages et affectations des sols non autorisés à l'article 1AUa sont interdits.

### Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## 3 – 1AUa – Volumétrie et implantation des constructions

### **Implantation des constructions / Emprise au sol / Hauteur maximale**

L'implantation, l'emprise au sol et la hauteur des constructions projetées doivent respecter les règles exprimées dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 (cf. pièce n°3 du PLU).

### **Volume des constructions**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

## 4 – 1AUa – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

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, etc.).

### **Orientation et volume des constructions**

Les constructions neuves sont à orienter de la même façon que les constructions existantes environnantes, excepté si cette orientation ne favorise pas une architecture bioclimatique.

### **Façades**

La couleur des matériaux apparents en façade (enduits, menuiseries, couvertures...) doit s'harmoniser avec celles naturellement présentes sur le site (sol, roches, végétation).

Les types d'enduits suivants sont autorisés :

- Enduit à la chaux grasse et sable de pays dressé et lissé ;

- Enduit ciment et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit peint, sur mortier lissé frais, teinté avec des terres traditionnelles.

Tout autre type d'enduit est interdit (par exemple : écrasés, tyroliens...).

La construction en pierre sèche similaire à celle naturellement présente sur le site est autorisée si sa mise en œuvre est traditionnelle.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit (tels ciment, parpaing, brique...).

## **Toitures**

Les toitures doivent être simples, à 2 pentes orientées suivant la pente du terrain. Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% environ au-dessus du plan horizontal. Des toitures à quatre pentes peuvent également être admises exceptionnellement si l'échelle du bâtiment le justifie (cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif, cas de bâtiments repères ou représentatifs) en référence à l'existant (le temple, l'église, etc.).

Les matériaux de couverture doivent être des tuiles rondes de type canal. Les couvertures en terrasse sont toutefois autorisées dans la limite de 30% de la surface couverte de la construction ; les terrasses devront être plantées et les ouvrages techniques s'y trouvant devront être masqués.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation superflue. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

## **Ouvertures**

L'architecture privilégiera les volumes simples, les ouvertures nettement plus hautes que larges en référence à la typologie régionale (les grands vitrages quand il en existe seront structurés dans des proportions verticales).

## **Clôtures**

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, de style homogène (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisés les haies vives, les grillages ou les murs pleins (enduits ou en pierre, uniquement en limite avec le domaine public). Le mur ne sera jamais surmonté d'un grillage ni d'aucun autre dispositif.

L'emploi d'autres matériaux (notamment du type collés ou béton apparent...) est interdit et l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre de hauteur tout compris (clôture, portail, piliers...).

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

## **Détails architecturaux**

Les éléments décoratifs tels que balustres, fausses colonnes, matériaux d'imitation, placage de pierre sont interdits. Les matériaux réfléchissants et lumineux sont également interdits.

### **Aménagements ou accompagnements**

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le volume principal du bâtiment.

Traitement des talus :

- Soutènements enduits ou en pierre (enrochements interdits) ; hauteur et typologie respectueuses du site ;
- Modelés harmonieux (pente maximale de l'ordre de 45°) et paysagés.

À l'exception des terrasses contiguës à la construction, les revêtements de sol seront de préférence légers (stabilisé) et de teinte se fondant dans l'environnement naturel. Ils se limiteront aux circulations et aires de stationnement.

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire en intégration ou apposition).

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

## 5 – 1AUa – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les plantations s'inspireront des formes et structures végétales caractéristiques du site vinsobrais.

Les essences appartenant à la palette végétale locale, adaptées au milieu sec, sont à privilégier :

- Chêne vert, chêne pubescent, pin d'Alep, pin pignon, érable champêtre, micocoulier ;
- Pistachier térébinthe, filaire, viorne tin, genévrier, buis ;
- Ciste de Montpellier, ciste à feuilles de sauge, ciste cotonneux, coronille, romarin, buplèvres ligneuses, thym.

Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracantha, etc. sont déconseillées.

Les espaces minéraux, les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Dans les espaces communs des lotissements ou groupes d'habitations, les opérations d'ensemble comporteront des espaces verts communs et des cheminements piétonniers maillés avec la voirie publique.

### Section 3 : équipements et réseaux

## 6 – 1AUa – Desserte par les voies publiques ou privées

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées à l'article 7.1 des dispositions générales du présent règlement.

## 7 – 1AUa – Stationnement

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées aux articles 7.2 et 7.3 des dispositions générales du présent règlement.

## 8 – 1AUa – Desserte par les réseaux

### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement liés à l'occupation du sol.

### **Electricité et télécommunications**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone 1Aub

La zone 1Aub correspond au site d'urbanisation future dit de « La Paran » situé dans la partie sud du village, le long du chemin de La Paran. Elle a vocation à accueillir principalement des habitations.

L'urbanisation de cet espace est encadrée par le présent règlement et par l'Orientation d'aménagement et de programmation n°2 (cf. pièce n°3 du PLU).

### Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

#### 1 – 1Aub – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières

Les destinations et sous-destinations de constructions suivantes sont autorisées :

- Habitation, comprenant des logements et des hébergements ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les occupations et utilisations des sols nécessaires aux destinations et sous-destinations de constructions listées ci-dessus sont autorisées.

Les aménagements et utilisations des sols nécessaires à des usages publics sont autorisés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les lignes et ouvrages de télécommunications et les installations de distribution d'énergie électrique de tension inférieure ou égale à 20 KV sont autorisés sous réserve de l'accord des services compétents.

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### 2 – 1Aub – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Les constructions, activités, usages et affectations des sols non autorisés à l'article 1Aub sont interdits.

## **Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **3 – 1AUb – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Implantation des constructions**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des annexes peut déroger à cette règle. Dans ce cas, leur hauteur totale est limitée à 3 mètres.

Dans le cas où la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas où, sur une même parcelle, les constructions projetées ne sont pas accolées, elles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites parcellaires.

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### **Hauteur maximale**

La hauteur totale des constructions est limitée à 7 mètres.

#### **Volume des constructions**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements qui doivent rester à l'échelle du bâti.

## 4 – 1AUb – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

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, etc.).

### Façades

La couleur des matériaux apparents en façade (enduits, menuiseries, couvertures...) doit s'harmoniser avec celles naturellement présentes sur le site (sol, roches, végétation).

Les types d'enduits suivants sont autorisés :

- Enduit à la chaux grasse et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit ciment et sable de pays dressé et lissé ;
- Enduit peint, sur mortier lissé frais, teinté avec des terres traditionnelles.

Tout autre type d'enduit est interdit (par exemple : écrasés, tyroliens...).

La construction en pierre sèche similaire à celle naturellement présente sur le site est autorisée si sa mise en œuvre est traditionnelle.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est interdit (tels ciment, parpaing, brique...).

### Toitures

Les toitures doivent être simples, à 2 pentes orientées suivant la pente du terrain. Le volume de la toiture est limité par un plan incliné à 30% environ au-dessus du plan horizontal. Des toitures à quatre pentes peuvent également être admises exceptionnellement si l'échelle du bâtiment le justifie (cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif, cas de bâtiments repères ou représentatifs) en référence à l'existant (le temple, l'église, etc.).

Les matériaux de couverture doivent être des tuiles rondes de type canal. Les couvertures en terrasse sont toutefois autorisées dans la limite de 30% de la surface couverte de la construction ; les terrasses devront être plantées et les ouvrages techniques s'y trouvant devront être masqués.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation superflue. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

### Ouvertures

L'architecture privilégiera les volumes simples, les ouvertures nettement plus hautes que larges en référence à la typologie régionale (les grands vitrages quand il en existe seront structurés dans des proportions verticales).

### Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, de style homogène (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère de la zone. Sont autorisés les haies vives, les grillages ou les murs pleins (enduits ou en pierre, uniquement en limite avec le domaine public). Le mur ne sera jamais surmonté d'un grillage ni d'aucun autre dispositif.

L'emploi d'autres matériaux (notamment du type collés ou béton apparent...) est interdit et l'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre de hauteur tout compris (clôture, portail, piliers...).

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

### **Détails architecturaux**

Les éléments décoratifs tels que balustres, fausses colonnes, matériaux d'imitation, placage de pierre sont interdits. Les matériaux réfléchissants et lumineux sont également interdits.

### **Aménagements ou accompagnements**

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le volume principal du bâtiment.

Traitement des talus :

- Soutènements enduits ou en pierre (enrochements interdits) ; hauteur et typologie respectueuses du site ;
- Modelés harmonieux (pente maximale de l'ordre de 45°) et paysagés.

À l'exception des terrasses contiguës à la construction, les revêtements de sol seront de préférence légers (stabilisé) et de teinte se fondant dans l'environnement naturel. Ils se limiteront aux circulations et aires de stationnement.

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire en intégration ou apposition).

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

## 5 – 1AUB – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager. Les plantations s'inspireront des formes et structures végétales caractéristiques du site vinsobrais.

Les essences appartenant à la palette végétale locale, adaptées au milieu sec, sont à privilégier :

- Chêne vert, chêne pubescent, pin d'Alep, pin pignon, érable champêtre, micocoulier ;
- Pistachier térébinthe, filaire, viorne tin, genévrier, buis ;
- Ciste de Montpellier, ciste à feuilles de sauge, ciste cotonneux, coronille, romarin, buplèvres ligneuses, thym.

Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracantha, etc. sont déconseillées.

Les espaces minéraux, les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Dans les espaces communs des lotissements ou groupes d'habitations, les opérations d'ensemble comporteront des espaces verts communs et des cheminements piétonniers maillés avec la voirie publique.

### Section 3 : équipements et réseaux

## 6 – 1AUB – Desserte par les voies publiques ou privées

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées à l'article 7.1 des dispositions générales du présent règlement.

## 7 – 1AUB – Stationnement

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées aux articles 7.2 et 7.3 des dispositions générales du présent règlement.

## 8 – 1AUB – Desserte par les réseaux

### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers les exutoires naturels.

Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement liés à l'occupation du sol.

### **Electricité et télécommunications**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

**TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (« A »)**

## Chapitre 1 : dispositions applicables aux zones agricoles A

La zone A correspond aux espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle comprend :

- La zone Acv qui correspond au terroir de l'appellation d'origine contrôlée « Vinsobres » et qui fait l'objet d'une protection plus importante pour préserver la valeur des sols et des cultures et, par extension, la valeur paysagère remarquable des espaces ainsi entretenus.
- Les zones Aa1 et Aa2 dédiées à des bâtiments d'activités économiques existants.

Une partie des zones A, Acv, Aa1 et Aa2 est concernée par un risque inondation pour lequel les prescriptions particulières définies à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

Les zones A et Acv sont soumises à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.

### Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

#### 1 – A – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières

Dans la zone A, à l'exclusion des zones Acv, Aa1 et Aa2 :

Sont autorisées :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
3. Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans les conditions suivantes :
  - o La surface totale de la construction principale est limitée à 250 m<sup>2</sup> ;
  - o La surface totale des annexes (hors piscine) est limitée à 35 m<sup>2</sup> ;
  - o La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o Toutes les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

Les constructions et installations autorisées aux points 2, 3 et 4 ci-avant doivent s'implanter à proximité des autres bâtiments de l'exploitation agricole de manière à former avec eux un ensemble cohérent, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié.

#### **Dans la zone Acv uniquement :**

Sont autorisées, sous condition qu'elles soient entièrement implantées à moins de 50 mètres d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol d'au moins 40 m<sup>2</sup> et relevant de la sous-destination d'exploitation agricole :

1. Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
2. Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans les conditions suivantes :
  - o La surface totale de la construction principale est limitée à 250 m<sup>2</sup> ;
  - o La surface totale des annexes (hors piscine) est limitée à 35 m<sup>2</sup> ;
  - o La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup> ;
  - o Toutes les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

#### **Dans les zones A et Acv, à l'exclusion des zones Aa1 et Aa2 :**

1/ Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisées :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

2/ Dans le but de limiter l'urbanisation dispersée des terres naturelles et agricoles, les travaux de restauration sont limités aux seules constructions dont l'essentiel des murs porteurs est existant et qui sont affectées à une destination au sens de l'article R151-27 du Code de l'urbanisme. Les travaux de restauration admis dans ces hypothèses sont conditionnés par :

- Le respect des principales caractéristiques architecturales du bâtiment ;
- Le fait de ne pas compromettre l'activité agricole ;
- La sauvegarde du caractère paysager, écologique et naturel du site ;

- La desserte du bâtiment par les équipements publics existants (hormis l'assainissement collectif).

Cette possibilité ne s'applique pas aux ruines dont la reconstruction est interdite à moins qu'elle ne soit réalisée dans les conditions définies à l'article L111-15 du code de l'urbanisme (reconstruction après sinistre) et à l'article 4 du titre 1 du présent règlement.

Les limitations et conditions de travaux énoncés ci-avant (point 2/) ne s'appliquent pas aux bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (cf. article 10 du titre 1 du présent règlement).

3/ Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils soient directement liés et nécessaires aux occupations admises ou à l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. Les mouvements du sol sont susceptibles d'être réglementés dans les secteurs soumis au risque inondation.

4/ Est autorisé, après avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, le changement de destination des bâtiments identifiés sur les plans de zonage, dans les conditions définies à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement et si ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### **Dans la zone Aa1 uniquement :**

1/ Sont autorisées l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à destinations « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans le respect des contraintes liées à l'aléa inondation.

2/ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3/ Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils soient directement liés et nécessaires aux occupations admises ou à l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. Les mouvements du sol sont susceptibles d'être réglementés dans les secteurs soumis au risque inondation.

#### **Dans la zone Aa2 uniquement :**

1/ Sont autorisées l'adaptation et la réfection des constructions existantes à destinations « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », dans le respect des contraintes liées à l'aléa inondation.

2/ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3/ Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou

l'écoulement des eaux, qu'ils soient directement liés et nécessaires aux occupations admises ou à l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. Les mouvements du sol sont susceptibles d'être réglementés dans les secteurs soumis au risque inondation.

## 2 – A – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1A sont interdites.

### Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## 3 – A – Volumétrie et implantation des constructions

### Implantation des constructions

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant le retrait suivant :

- 35 mètres de l'axe de la RD94 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions et installations.
- 25 mètres de l'axe de la RD4 pour les habitations et 15 mètres pour les autres constructions et installations.
- 15 mètres au minimum par rapport à l'axe des RD190 et RD619 pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions et installations.
- 10 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou prévu des autres voies publiques ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.

Les constructions et installations doivent également être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment des limites séparatives.

À moins que celles-ci ne soient accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la plus haute des constructions (avec un minimum de 4 mètres).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas d'adaptation, réfection, ou extension de constructions existantes. Dans ce cas, la construction ou installation pourra être implantée dans la continuité et l'alignement des façades existantes, sous réserve toutefois de la prise en compte des impératifs liés à la sécurité publique.

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## Hauteur maximale

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres. Dans le cas d'une construction à usage d'habitation existante ayant une hauteur dépassant cette limite, son extension (réalisée dans les conditions définies à l'article 1A) peut s'aligner sur la hauteur existante.

La hauteur totale des annexes aux constructions à usage d'habitation existante (réalisées dans les conditions définies à l'article 1A) est limitée à 3 mètres.

La hauteur totale des constructions destinées à un autre usage est limitée à 12 mètres.

**Dans les zones Aa1 et Aa2**, la hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâti existant.

## Volume des constructions

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions existantes à proximité.

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

## 4 – A – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art. Les imitations de matériaux (telles que faux pans de bois, fausses briques, placages de pierre...), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnelles. Les bassins de piscines seront de teinte grise.

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, etc.).

Toute réfection de construction de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions et matériaux d'origine.

Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent déroger aux règles du présent article en cas de nécessité technique ou fonctionnelle justifiée par la spécificité de l'activité agricole mais doivent néanmoins s'insérer au mieux dans l'environnement.

La volumétrie des constructions devra être simple.

L'extension d'une construction existante sera réalisée de manière à s'harmoniser avec les matériaux et coloris de la construction existante.

## Couvertures

Deux typologies sont préconisées :

- Soit la couverture en tuiles type canal, vieilles et flammées, à deux pentes.
- Soit la couverture à deux pentes en métal ou couleur tuile.

La pente du toit est limitée à 30% maximum pour les couvertures en tuile canal. Non réglementé dans le cas de couverture métallique.

## Façades

Deux typologies sont préconisées :

- Soit la construction traditionnelle aux façades enduites (enduit fin) ou en pierre.
- Soit le hangar métallique ou en bois.

Les ouvertures doivent être assez étroites (sauf portes de bâtiments agricoles) pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur vides et nettement plus hautes que larges.

## Clôtures

À l'exception de celles nécessitées par l'exploitation agricole, les clôtures pleines, opaques, sont interdites dans les espaces perçus depuis les routes départementales.

Les clôtures et portails quand ils existent doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,60 mètre tout compris (clôture, portail, piliers...). À l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les clôtures quand elles existent, seront constituées tant à l'alignement que sur les limites séparatives d'une haie vive d'essences variées qui pourra éventuellement être doublée d'un grillage côté intérieur de la propriété.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

## Aménagements ou accompagnements

À l'exception des terrasses contiguës à la construction, les revêtements de sol seront de préférence légers (stabilisé) et de teinte se fondant dans l'environnement naturel. Ils se limiteront aux circulations et aires de stationnement.

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

## Insertion et qualité environnementale des constructions

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. On privilégiera les implantations à mi-pente en suivant les courbes de niveau et chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire en intégration ou apposition).

## 5 – A – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige.

Les espaces minéraux, les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole, les plantations existantes doivent être maintenues. À défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Dans la mesure du possible, la conservation de haies est toujours souhaitable.

La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. L'implantation d'un bâtiment pourra s'accompagner par la plantation de bosquet, arbre signal à proximité du bâti, sujet isolé marquant le chemin d'accès, plantations d'alignement en bordure des allées d'accès (platanes, frênes, tilleuls, pins d'Alep...). Deux cas se présentent en fonction de l'échelle du projet :

- Soit création d'un parc inspiré des domaines traditionnels. Essences recommandées : cèdre, pin pignon, pin d'Alep, chêne vert, chêne pubescent, platane, arbre de Judée.
- Soit accompagnement végétal traditionnel des métairies. Essences recommandées : verger (amandier, mûrier, figuier), arbres d'ombrage au sud de la construction (tilleul, platane, frêne, noyer, chêne pubescent, micocoulier).

Dans les deux cas, sont interdites les haies taillées en périphérie de la parcelle

Les essences exogènes, de type thuyas, cyprès bleus, pyracantha, etc. sont déconseillées.

La cicatrisation et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

Dans le cas de la réalisation d'une construction à usage d'habitation, de l'extension d'une construction à usage d'habitation ou du changement de destination d'un bâtiment vers la destination « habitation », la mise en place d'écrans végétaux est encouragée afin de limiter les nuisances potentielles provoquées par l'activité agricole.

## **Section 3 : équipements et réseaux**

### **6 – A – Desserte par les voies publiques ou privées**

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées à l'article 7.1 des dispositions générales du présent règlement.

### **7 – A – Stationnement**

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées aux articles 7.2 et 7.3 des dispositions générales du présent règlement.

### **8 – A – Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif, les constructions ou installations admises dans la zone peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout autre ouvrage répondant aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

Toute construction ou installation requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif des eaux usées est admis conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales est interdite.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement liés à l'occupation du sol.

#### **Electricité et télécommunications**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

**TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIÈRES (« N »)**

## Chapitre 1 : dispositions applicables aux zones naturelles N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une partie de la zone N est concernée par un risque inondation pour lequel les prescriptions particulières définies à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

La zone N comprend une zone NI est dédiée au développement touristique.

La zone N est soumise à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.

### Section 1 : destination des constructions, usages et affectations des sols et activités

#### 1 – N – Constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières

Dans la zone N, à l'exclusion de la zone NI :

1/ Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisées :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

2/ Dans le but de limiter l'urbanisation dispersée des terres naturelles et agricoles, les travaux de restauration sont limités aux seules constructions dont l'essentiel des murs porteurs est existant et qui sont affectées à une destination au sens de l'article R151-27 du Code de l'urbanisme. Les travaux de restauration admis dans ces hypothèses sont conditionnés par :

- Le respect des principales caractéristiques architecturales du bâtiment ;
- Le fait de ne pas compromettre l'activité agricole ;
- La sauvegarde du caractère paysager, écologique et naturel du site ;
- La desserte du bâtiment par les équipements publics existants (hormis l'assainissement collectif).

Cette possibilité ne s'applique pas aux ruines dont la reconstruction est interdite à moins qu'elle ne soit réalisée dans les conditions définies à l'article L111-15 du code de l'urbanisme (reconstruction après sinistre) et à l'article 4 du titre 1 du présent règlement.

Les limitations et conditions de travaux énoncés ci-avant (point 2/) ne s'appliquent pas aux bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (cf. article 10 du titre 1 du présent règlement).

3/ Est autorisé, après avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, le changement de destination des bâtiments identifiés sur les plans de zonage, dans les conditions définies à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement et si ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**Dans la zone NI uniquement**, sont autorisés, sous condition de leur intégration dans le cadre bâti et paysager existant :

- Les extensions des constructions existantes pour la réalisation d'hébergements hôteliers et d'un restaurant ;
- La réalisation d'équipements de loisirs tels que piscine et terrain de tennis ;
- Les aménagements liés ou nécessaires à la mise en valeur du secteur.

**Dans les zones N et NI :**

1/ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2/ Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils soient directement liés et nécessaires aux occupations admises ou à l'activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. Les mouvements du sol sont susceptibles d'être réglementés dans les secteurs soumis au risque inondation.

## **2 – N – Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits**

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1N sont interdites.

## **Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **3 – N – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Implantation des constructions**

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant le retrait suivant :

- 35 mètres de l'axe de la RD94 pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions et installations.
- 15 mètres au minimum par rapport à l'axe des RD190 et RD619 pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions et installations.
- 10 mètres au minimum par rapport à l'alignement actuel ou prévu des autres voies publiques ou de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.

Les constructions et installations doivent également être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 5 mètres) des limites séparatives.

À moins que celles-ci ne soient accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la plus haute des constructions (avec un minimum de 4 mètres).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas d'adaptation, réfection, ou extension de constructions existantes. Dans ce cas, la construction ou installation pourra être implantée dans la continuité et l'alignement des façades existantes, sous réserve toutefois de la prise en compte des impératifs liés à la sécurité publique.

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

**Dans la zone NI**, l'emprise au sol des extensions des bâtiments existants est limitée à 500 m<sup>2</sup>.

#### **Hauteur maximale**

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres. Dans le cas d'une construction à usage d'habitation existante ayant une hauteur dépassant cette limite, son extension (réalisée dans les conditions définies à l'article 1N) peut s'aligner sur la hauteur existante.

La hauteur totale des annexes aux constructions à usage d'habitation existante (réalisées dans les conditions définies à l'article 1N) est limitée à 3 mètres.

La hauteur totale des constructions destinées à un autre usage est limitée à 10 mètres.

**Dans la zone NI**, la hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâti existant.

## **Volume des constructions**

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions existantes à proximité.

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes. De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

## **4 – N – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les matériaux employés devront être mis en œuvre dans les règles de l'art. Les imitations de matériaux (telles que faux pans de bois, fausses briques, placages de pierre...), ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnelles. Les bassins de piscines seront de teinte grise.

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, etc.).

Toute réfection de construction de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, volumes, proportions et matériaux d'origine.

L'extension d'une construction existante sera réalisée de manière à s'harmoniser avec les matériaux et coloris de la construction existante.

## **Clôtures**

À l'exception de celles nécessitées par l'exploitation agricole, les clôtures pleines, opaques, sont interdites dans les espaces perçus depuis les routes départementales.

Les clôtures et portails quand ils existent doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,60 mètre tout compris (clôture, portail, piliers...). À l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Les clôtures quand elles existent, seront constituées tant à l'alignement que sur les limites séparatives d'une haie vive d'essences variées qui pourra éventuellement être doublée d'un grillage côté intérieur de la propriété.

Il peut être dérogé aux dispositions qui précèdent pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

### **Aménagements ou accompagnements**

À l'exception des terrasses contiguës à la construction, les revêtements de sol seront de préférence légers (stabilisé) et de teinte se fondant dans l'environnement naturel. Ils se limiteront aux circulations et aires de stationnement.

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles et d'eau de pluie doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont interdites.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### **Insertion et qualité environnementale des constructions**

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. On privilégiera les implantations à mi-pente en suivant les courbes de niveau et chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire en intégration ou apposition).

## **5 – N – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tige.

Les espaces minéraux, les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront composés de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

Hormis dans le cas de défrichements nécessaires à l'exploitation agricole ou de mesures imposées par la réglementation en vigueur en matière de défense contre les incendies, les plantations existantes doivent être maintenues. À défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Dans la mesure du possible, la conservation de haies est toujours souhaitable.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère (les haies composées d'essences exogènes de type cyprès bleus, thuyas, pyracantha, etc. sont déconseillées).

La cicatrization et la tenue des remblais sans soutènements seront assurées par des plantations.

Dans le cas de la réalisation d'une construction à usage d'habitation, de l'extension d'une construction à usage d'habitation ou du changement de destination d'un bâtiment vers la destination « habitation », la mise en place d'écrans végétaux est encouragée afin de limiter les nuisances potentielles provoquées par l'activité agricole.

## **Section 3 : équipements et réseaux**

### **6 – N – Desserte par les voies publiques ou privées**

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées à l'article 7.1 des dispositions générales du présent règlement.

### **7 – N – Stationnement**

Les normes applicables à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées sont celles indiquées aux articles 7.2 et 7.3 des dispositions générales du présent règlement.

### **8 – N – Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif, les constructions ou installations admises dans la zone peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout autre ouvrage répondant aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

Toute construction ou installation requérant un système d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau collectif, l'assainissement non collectif des eaux usées est admis conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux collectifs d'eaux pluviales est interdite.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collectifs récepteurs prévus à cet effet ou, en leur absence, vers les exutoires naturels. Dans ce dernier cas, des mesures devront en outre être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits d'écoulement liés à l'occupation du sol.

#### **Electricité et télécommunications**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution est exigée chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.