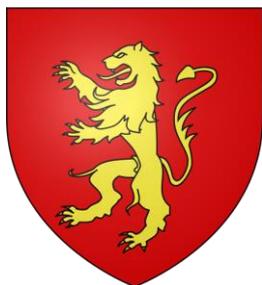


# ANSOULIS



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

PIECE N° 2



## Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 1

**SOLIHA** HABITAT  
ET TERRITOIRES 84  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

*EXTRAIT DE REGLEMENT  
ZONE 1AU*

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLIHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'études Urbanisme

22/10/2020

## CHAPITRE V – ZONE 1AU

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

#### **Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitation agricoles et forestières) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes ou habitations légères de loisirs.
- Toutes constructions au sein du périmètre sanitaire (100 m autour des ouvrages de la station d'épuration), à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux paysages.

#### **Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations classées, à condition :
  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les installations techniques de service public nécessaires à la zone (transformateurs, poste de relèvement, locaux techniques pour équipements et réseaux divers, etc.).
- Les constructions autorisées au sein des secteurs 1AU ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles s'effectuent au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone, et qu'elles ne remettent pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1AU1 et 1AU2 est implicitement autorisé.**

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU3 – Accès et voirie**

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

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

### **Article 1AU4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

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

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

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

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

#### **3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4 – AUTRES RESEAUX

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

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

#### 5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VII du présent règlement (dispositions issues de l'annexe 9 du règlement opérationnel (RO) du SDIS).

#### Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

#### Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3 mètres de l'axe de toutes voies ouvertes à la circulation.

Si plusieurs constructions existantes créent un alignement continu de fait, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Des adaptations mineures pourront être autorisées lorsque la fonction du bâtiment ou les caractéristiques du terrain exige une implantation autre (à cause par exemple d'un banc rocheux, d'un arbre à conserver...).

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

#### Article 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les vues directes sur le fond voisin, prises dans l'axe de chaque ouverture, ne pourront être inférieures à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

### **Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

### **Article 1AU9 – Emprise au sol**

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

### **Article 1AU10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7,5 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage. En cas de toiture terrasse plantée ou non, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité. Cette hauteur sera calculée à partir du terrain naturel, au pied de la construction.

En outre, les constructions sous l'oppidum et sous la place du Colombier devront s'insérer de manière à ne pas dépasser un plafond de hauteur (oppidum = côte +263 ngf ; place du Colombier = côte +250 ngf).

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ces constructions n'impactent pas de manière importante la silhouette bâtie du centre ancien.

### **Article 1AU11 – Aspect extérieur**

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

Afin de traduire ces enjeux, les constructions à édifier s'inscriront harmonieusement avec les composantes bâties ou paysagères du site en tenant compte :

- Du rapport au site et au terrain pour leurs implantations ;
- Des attributs architecturaux des constructions traditionnelles locales recensés ci-après, et qui sont généralement justifiés par une réalité constructive et contextuelle.

### **1. Adaptation au terrain**

La disposition et l'implantation des nouvelles constructions tiendront compte de la topographie originelle du terrain, de sa géologie, de ses végétaux remarquables, de l'écoulement des eaux et des risques d'inondations, etc...

Les remblais et déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire, et si possible réutilisés sur place, ainsi que les pierres des murets et restanques existant.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain existant et situé au plus près de celui-ci.

### **2. Orientation**

Les constructions seront de préférence orientées parallèlement aux courbes de niveaux du terrain et dans le respect des continuités souhaitées le long des voies principales.

L'orientation des nouvelles constructions recherchera les vues majeures, favorisera le bon éclairage des façades principales et la protection des vents dominants.

### **3. Aspect des constructions**

Les constructions à édifier devront tenir compte de l'échelle du bâti environnant et éviteront les partis non contextuels.

#### Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans les constructions existantes fait valoir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

Les nouvelles constructions devront adopter cette caractéristique d'épannelage. Elles éviteront les complications excessives de volumes et de décrochements qui devront rester à l'échelle du bâti et faire valoir la toiture principale.

Dans les typologies de maisons existant du Village, les largeurs des unités d'habitations restent majoritairement en deçà des 8 mètres. Ainsi, les largeurs des unités d'habitations devront, dans la mesure du possible, être inférieures à 8 m de large pour être en harmonie avec le site environnant.

#### Couvertures

Les couvertures du Village sont majoritairement de tuiles rondes de type canal ou romanes en terre cuite, à teinte paille claire ou vieillie. Les pentes sont comprises entre 25 et 35%. Elles se terminent sans dépassement sur les murs pignons.

Les débords de toiture sont choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise, corniche pierre ou plâtre.

Pour les nouvelles constructions et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses peuvent être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, etc.) sont interdites sauf si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public, ou s'il n'y a pas de co-visibilités avec le château et/ou le village.

### Percements

En construction traditionnelle locale, les pleins prédominent sur les vides. Les percements sont en général rectangulaires et les linteaux des fenêtres ou portes présentent parfois une forme dite en «anse de panier».

Les fenêtres sont en général rectangulaires dans le sens vertical et dans une proportion de 1,5 à 1,6.

Les ouvertures des constructions neuves pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du bâtiment dans le front bâti.

Les percements des rez-de-chaussée contribuent en outre à l'animation des voies principales.

### Traitement des façades

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage, des perspectives et du centre ancien. Sont notamment interdites les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement.

La couleur des enduits de façade devra s'harmoniser avec les couleurs des façades voisines. Les teintes de couleur des enduits de façade seront mates, toujours ton sable de pays.

Les linteaux en bois sont de préférence enduits.

On évitera les placages de pierres ou d'autres matériaux.

La pose d'appareillages en façade tels que climatiseurs depuis l'espace public est interdite.

### Menuiseries

Les menuiseries sont principalement en bois peint, le cas le plus courant est celui de la fenêtre à 3 ou 4 carreaux par ouvrant. Les volets sont à lames contrariées ou à cadres ou persiennes. Elles sont implantées côté nu intérieur à environ 2/3 de la largeur du tableau.

Les menuiseries devront être choisies en harmonie avec le style de la construction et avec les constructions environnantes.

Les volets roulants sont interdits.

### Constructions annexes

Les constructions annexes tels que appentis, garages, remises, terrasses, escaliers ou rampes extérieurs, jardinières, etc., participent au rapport au sol et à la voie, caractérisent l'assise de la construction. Ils seront traités avec soin.

De même les porches, auvents, treille, tonnelle qui participent à l'épannelage des constructions.

### Détails architecturaux

Les constructions éviteront les solins en produits alumino - bitumineux et les divers tuyaux d'évacuation autre que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

*Les paraboles* sont interdites sauf si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public, ou s'il n'y a pas de co-visibilités avec le château et/ou le village.

## **4. Clôtures**

La clôture lorsqu'elle existe, permet de conserver la continuité architecturale de la rue ou de prolonger les bâtiments sur voie pour préserver l'intimité des habitations. Elle pourront se composer d'un mur en maçonnerie pleine surmonté parfois d'une grille. La hauteur des maçonneries pleines ne pourra être supérieure à 1,80 mètres.

Les clôtures seront pourront également être végétalisées en complément des grilles. La hauteur des clôtures sera au maximum de 2 mètres.

Pour les nouvelles constructions en particulier dans le cadre des opérations d'ensemble, et afin de préserver un aspect végétal ouvert, il est recommandé d'utiliser plutôt les dénivelés, les aménagements de terrain et les haies végétales pour marquer et préserver les propriétés. Ainsi les talus ou restanques plantés, plantations particulières ou jardinières pourront délimiter les terrains.

## **Article 1AU12 – Stationnement**

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

### a) Véhicules motorisés

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).
- Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

Dans le cas d'opérations comportant plus de 10 logements, des places de stationnement judicieusement réparties pour les visiteurs, devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour trois logements.

**Commerces, artisanat :**

- 1 place par 25m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces et activités d'artisanat de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Hôtels et restaurants :**

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

**Autres établissements :**

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

b) Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :**

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

**Bureaux :**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut

réaliser lui même sur le terrain d’assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l’acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Ces dispositions ci dessus ne s’appliquent pas pour l’aménagement d’une construction existante dont le volume n’est pas modifié et dont la nouvelle destination n’entraîne pas d’augmentation de fréquentation.

### **Article 1AU13 – Espaces libres et plantations**

Au sein du secteur **1AUb**, la superficie minimum concernant les espaces vert doit être de 40% minimum de l’assiette du terrain.

Les surfaces libres de construction, aires de desserte et de stationnement, doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts de façon à participer à la composition végétale en relation avec les zones naturelles voisines ou les plantations du domaine public.

Les abords du secteur, en limite entre les espaces urbanisés et les espaces cultivés devront être accompagnés de plantations de type « écran végétal ».

Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou, obligatoirement remplacés par des arbres au moins équivalents.

Toute opération devra comporter un plan végétal et les coupes d’arbres feront l’objet d’une demande préalable.

Les plantations devront être constituées d’essences locales.

La plantation d’espèces allergisantes n’est pas conseillée.