

EXAMEN AU CAS PAR CAS – DOCUMENT D'URBANISME ÉLABORATION ET PROCÉDURES D'ÉVOLUTION

Ce formulaire a été conçu pour vous aider dans la transmission des informations nécessaires à l'examen au cas par cas de votre projet de document d'urbanisme telles que mentionnées à l'article R104-30 du code de l'urbanisme. Il peut être utilisé pour l'ensemble des procédures concernées par l'examen au cas par cas : élaboration, révision, modification ou déclaration de projet. Les réponses à apporter doivent être adaptées en fonction de la nature de votre projet, à partir des connaissances dont vous disposez.

En application de l'article R122-18 II du code de l'environnement, ces informations sont mises en ligne sur notre site internet.

Ce formulaire doit être accompagné de tous les documents justificatifs permettant l'autorité environnementale de comprendre votre projet, de connaître son environnement humain et naturel et d'évaluer les enjeux environnementaux (projet de règlement et de zonage, projet d'OAP, ...), à transmettre en annexe.

Les liens Internet sont donnés à titre indicatif

1. Intitulé de votre projet et son état d'avancement

1.1 Renseignements généraux	
Quelle procédure souhaitez-vous réaliser ?	Quelle(s) est (sont) la (les) commune(s) concernée(s) par votre projet ?
Précisez l'intitulé précis de la procédure engagée : – PLU ou carte communale ? – Elaboration, révision, modification, mise en compatibilité, etc. ?	Modification de droit commun n°1 du PLU de la commune Vinsobres

1.2 En cas d'élaboration ou de révision générale de PLU ou PLUi :	
Le cas échéant, quelle est la date de débat de votre PADD ?	--
De même, connaissez-vous la date prévisionnelle de l'arrêt de votre projet ?	--

2. Coordonnées

2.1 Identification de la personne publique responsable	
Qui est la personne publique responsable ?	Claude SOMAGLINO, Maire de la commune de Vinsobres
Coordonnées pour les échanges administratifs : adresse, téléphone, courriel ?	Mairie de Vinsobres 8 rue Gironde 26 110 - Vinsobres 04.75.27.64.49 contact@mairievinsobres.fr
<i>NB : Vous indiquerez également en annexe 1 les coordonnées d'une personne ressource que nous pourrions joindre en cas de questions sur votre dossier. Ces coordonnées ne sont pas diffusées sur notre site internet.</i>	

3. Caractéristiques générales de votre projet

3.1 Votre territoire est-il actuellement couvert par un SCoT ?		
Oui	Non	Le SCoT Rhône Provence Baronnies est en cours d'élaboration.

3.2 Votre territoire est-il actuellement couvert par un PLU ou une carte communale ?		
Oui	Non	La commune de Vinsobres a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2019. Depuis son approbation, le PLU n'a pas été modifié. Le PLU de Vinsobres, approuvé en 13 décembre 2019, a fait l'objet d'une Evaluation Environnementale.

3.3 Quelles sont les caractéristiques générales de votre territoire ?																
Au dernier recensement général, quel est le nombre d'habitants (données INSEE) ?	En 2018, la population de la commune de Vinsobres est de 1 073 habitants.															
Quelle est la superficie de votre ou de vos communes ?	La superficie de la commune de Vinsobres est de 35,14 km ² .															
Dans le cadre d'une procédure d'évolution, quelle est la superficie du territoire concernée par votre projet ?	La modification du droit commun n°1 du PLU de la commune de Vinsobres porte sur des ajustements des OAP. La surface concernée est celle des zones AU soit 3,06 ha.															
Si le territoire dispose déjà d'un document d'urbanisme, indiquez la répartition actuelle des zones urbaines, à urbaniser et non urbanisées en distinguant, pour les POS et PLU, les zones agricoles et naturelles. Annexe à joindre : document graphique du plan en vigueur ou du projet	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Zones U</td> <td>59,56 ha</td> <td>1,7 %</td> </tr> <tr> <td>Zones AU</td> <td>3,06 ha</td> <td>0,1 %</td> </tr> <tr> <td>Zones A</td> <td>2 551,86 ha</td> <td>72,6 %</td> </tr> <tr> <td>Zones N</td> <td>899,91 ha</td> <td>25,6 %</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>3 514,39 ha</td> <td>100 %</td> </tr> </tbody> </table>	Zones U	59,56 ha	1,7 %	Zones AU	3,06 ha	0,1 %	Zones A	2 551,86 ha	72,6 %	Zones N	899,91 ha	25,6 %	Total	3 514,39 ha	100 %
Zones U	59,56 ha	1,7 %														
Zones AU	3,06 ha	0,1 %														
Zones A	2 551,86 ha	72,6 %														
Zones N	899,91 ha	25,6 %														
Total	3 514,39 ha	100 %														

3.4 Quelles sont les grandes orientations d'aménagement de votre document d'urbanisme ?
Annexe à joindre : pour une élaboration ou une révision générale de PLU communal ou intercommunal, joindre votre projet de PADD débattu par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) ; pour les autres procédures d'évolution, joindre les documents du PLU approuvé (PADD, zonage, règlement...)
<p>Les grandes orientations d'aménagement ci-après ont été définies par la commune Vinsobres dans le cadre de son PADD :</p> <p>Orientation n°1. Assurer un développement durable du territoire vinsobrais :</p> <p>Objectif n°1 : Respecter les dispositions de la Charte du Parc naturel régional des Baronnies Provençales en intégrant dans le PADD des objectifs de la Charte et en participant à la réalisation, dans la mesure des compétences communales, de ses ambitions.</p> <p>Objectif n°2 : Définir un équilibre entre le développement démographique et économique de la commune et la nécessaire préservation des ressources du territoire.</p> <p>Objectif n°3 : Promouvoir un habitat durable s'insérant dans le contexte architectural, urbain et paysager de la commune.</p> <p>Objectif n°4 : Contribuer au développement des communications numériques.</p> <p>Objectif n°5 : Se prémunir contre les risques majeurs affectant le territoire communal.</p>

Orientation n°2. Permettre un développement démographique en adéquation avec l'identité de la commune et compatible avec ses équipements. :

Objectif n°1 : Permettre une croissance démographique raisonnée maintenant le dynamisme de la commune.

Objectif n°2 : Organiser une politique de l'habitat permettant à tous de se loger.

Objectif n°3 : Anticiper les besoins dus au développement communal envisagé et prévoir les équipements publics nécessaires (réseaux, voirie, stationnement, espace public, etc.).

Orientation n°3. Organiser l'urbanisation de la commune dans le respect de son identité, de ses capacités et de son histoire :

Objectif n°1 : Considérer le village de Vinsobres comme le lieu d'accueil principal du développement de la commune.

Objectif n°2 : Mener un projet urbain stratégique en cœur du village sur le site de la Bane.

Objectif n°3 : Mobiliser les ressources foncières présentes dans l'enveloppe urbaine du village (dents creuses) pour assurer le développement de la commune.

Objectif n°4 : En lien avec le développement envisagé, améliorer les conditions de déplacement de la commune.

Orientation n°4. Assurer le développement et la pérennité de l'agriculture vinsobraise :

Objectif n°1 : Prendre en compte, dans la mesure des compétences communales, les engagements de la charte paysagère environnementale des Côtes du Rhône.

Objectif n°2 : Limiter les constructions à usage agricole au sein de la zone d'appellation d'origine contrôlée « Vinsobres » afin de préserver le terroir tout en permettant le développement des exploitations.

Objectif n°3 : Accompagner les exploitations agricoles dans leur activité, de la production à la vente des produits.

Objectif n°4 : Permettre et accompagner les projets facilitant l'installation de nouvelles exploitations et contribuant au développement des exploitations existantes, dès lors que ces projets ne compromettent la qualité du terroir et la qualité paysagère de Vinsobres.

Objectif n°5 : Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des constructions agricoles.

Objectif n°6 : Encourager la production des produits agricoles reconnus pour leur qualité sur le territoire communal mais peu valorisés : agneau de Sisteron, ail de la Drôme, miel de Provence, huile d'olive de Nyons, olives noires de Nyons, Picodon et volailles de la Drôme.

Orientation n°5. Mettre en œuvre les moyens de développement d'une économie locale et adaptée à Vinsobres :

Objectif n°1 : Pérenniser et développer le rôle commercial du village.

Objectif n°2 : Permettre et soutenir l'installation d'activités artisanales.

Objectif n°3 : Contribuer au développement d'un tourisme ancré dans la culture et l'histoire locale et respectueux de l'environnement.

Orientation n°6. Protéger les éléments de patrimoine bâti, paysager et écologique qui participent à l'identité et la qualité de vie du territoire :

Objectif n°1 : Préserver et valoriser le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune

Objectif n°2 : Préserver les qualités paysagères de la commune.

Objectif n°3 : Protéger les espaces de richesse écologique ainsi que les continuités écologiques majeures, la trame verte et bleue de la commune.

Objectif n°4 : Protéger la ligne de crête boisée qui traverse le territoire du fait de son rôle écologique et paysager

3.5 Quels sont les objectifs de votre projet ? Dans quel contexte s'inscrit-il ?
Annexe à joindre : délibération engageant la procédure
Le projet de modification de droit commun du PLU porte sur les motifs suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Modifier les OAP n°1 et n°2 pour assurer l'insertion paysagère et urbaine des futures constructions et aménagements, • Adapter le nombre de logements à produire dans chacune des OAP n°1 et n°2, • Ajuster les emplacements réservés notamment au regard des évolutions des OAP, • Adapter le règlement écrit et le zonage en cohérence avec les modifications apportées dans les secteurs d'OAP.

3.6 Votre projet concerne-t-il la création d'une Unité touristique nouvelle (UTN) ?		
<table border="1"> <tr> <td>Oui</td> <td>Non</td> </tr> </table>	Oui	Non
Oui	Non	

3.7 Votre projet est-il en lien avec d'autres procédures ?			
	Oui	Non	Le cas échéant, précisez
Sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) :		Non	
Fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ?		Non	

3.8 Quel est le contexte de votre projet ? Est-il concerné par...			
	Oui	Non	Le cas échéant, précisez
Les dispositions de la loi Montagne ? http://carto.observatoire-desterritoires.gouv.fr/#v=map43;i=zone_mont.zone_mont;l=fr;z=-734374,6551069,1960844,1399270		Non	
Les dispositions de la loi Littoral concernant les grands lacs (Auvergne Rhône-Alpes) ? http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr Sélection du zonage « Loi Littoral »		Non	
Un (ou plusieurs) schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ou schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ? http://www.gesteau.eaufrance.fr	Oui		SAGE du Lez et ses affluents SDAGE Rhône-Méditerranée
Autres : Appartenance de votre commune à une communauté de communes ou un pays, une agglomération, un parc naturel régional...	Oui		La commune de Vinsobres appartient à : - La Communauté des Baronnie en Drôme Provençale - Le Parc naturel régional des Baronnie Provençales

3.9 Dans le cadre d'une procédure d'évolution portant sur un secteur précis (déclaration de projet / modification / révision allégée), précisez le secteur concerné par le projet ?

Annexe(s) à joindre : Plan de situation permettant de localiser le projet au sein de la commune + plan de situation zoomé sur le secteur projet (ex : plan de zonage) + le règlement associé à cette zone

Le projet de modification de droit commun n°1 du PLU porte sur l'ajustement des OAP n°1 et 2 – il s'agit des secteurs de la Bane (OAP n°1) et de La Paran (OAP n°2).

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine

4.1 Présentation de votre projet	
À quel type de commune appartenez-vous ? Sélectionnez dans la liste ci-contre	<i>Pôle rural ou centre-bourg dans un espace rural</i>
4.1.1 Si votre projet permet la création de logements, précisez :	
Sur les 10 dernières années, quelle est la tendance démographique actuelle : augmentation de la population, stagnation, baisse du nombre d'habitants ?	La modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Vinsobres porte sur des ajustements du règlement graphique (emplacement réservé n°9 destiné à la création d'un parking) et des adaptations des OAP n°1 et n°2 (redistribution des logements à produire entre les deux OAP). Elle ne prévoit pas l'accueil de nouveaux habitants supplémentaires.
Combien d'habitants supplémentaires votre projet vous permettra-t-il d'accueillir ? À quelle échéance ? Quels besoins en logements cela créera-t-il ? Précisez : Combien de logements en dents creuses, combien en extension de l'enveloppe urbaine ? Combien de logements seront réhabilités ?	
Combien de logements vacants avez-vous sur votre (vos) commune(s) ?	
Quel taux de rétention foncière votre projet applique-t-il ? Indiquez le détail du calcul.	
Quelle est la superficie des zones que vous prévoyez d'ouvrir à l'urbanisation ?	
Quelle sera la surface moyenne par logement ?	
Par quels moyens prévoyez-vous de maîtriser l'enjeu de consommation d'espace ? Vous pouvez préciser ici (ou en annexe) comment les besoins en logements se traduisent en besoin de foncier sur votre commune et quelles sont les mesures associées de maîtrise de cet enjeu que vous mettez en œuvre	
<p><i>Précisez, par exemple, le cas échéant et selon l'état d'avancement de votre projet :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>les secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation : dents creuses, centre bourg ou centre urbain dense, extension</i> <i>la répartition envisagée entre type de logements : logements individuels, logements semi-collectifs, collectifs</i> <i>des actions envisagées pour diminuer la vacance des logements ou réhabiliter le parc existant</i> <i>les phasages envisagés : zones U, 1AU ou 2AU et les conditions d'ouverture à l'urbanisation</i> <i>les objectifs de densité</i> <i>la nature des hébergements ou équipements envisagés dans le cadre d'une UTN</i> 	

4.1 Présentation de votre projet	
4.1.2 Si votre projet permet l'implantation d'activités économiques, industrielles ou commerciales, précisez :	
Le cas échéant, cette zone est-elle identifiée dans le SCoT ?	<p>La modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Vinsobres porte sur des ajustements du règlement graphique (emplacement réservé n°9 destiné à la création d'un parking) et des adaptations des OAP n°1 et n°2 (redistribution des logements à produire entre les deux OAP).</p> <p>L'OAP n°1 initiale prévoit dans le secteur l'implantation d'un espace commerciale et/ou de service en rez-de-chaussée, ce dernier n'est pas localisé sur le schéma de principe d'aménagement de l'OAP n°1.</p> <p>Le projet de modification de droit commun n°1 prévoit d'ajouter la localisation de cet espace dans le secteur d'OAP.</p>
Quelle est la surface des zones d'activités prévues ? S'agit-il d'implantation sur de nouvelles zones ou sur des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation ?	
S'il existe déjà une ou des zones d'activités sur votre territoire : • quelle est leur surface actuelle (occupée et disponible) ? • quel est leur taux d'occupation ?	
S'il existe déjà une ou des zones d'activités à l'échelle de l'intercommunalité et du SCoT : • quelle est leur surface actuelle (occupée et disponible) ? • quel est leur taux d'occupation ?	
Votre projet permet-il l'ouverture de toute cette surface en une fois ? Si non, prévoit-il un phasage ? Indiquez lequel et comment il s'applique ?	
Complétez si nécessaire (ex : projet d'OAP jointe en annexe...)	

4.2 Espaces agricoles, naturels ou forestiers			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement, les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, quels sont les enjeux identifiés ?
Des espaces agricoles ?		Non	<p>La modification de droit commun n°1 n'a aucune incidence supplémentaire sur l'agriculture que le PLU actuellement en vigueur. Les évolutions portent uniquement sur des ajustements du règlement graphique avec la réduction de l'emplacement réservé n°9 et des adaptations mineures des OAP n°1 et n°2.</p>
Des espaces boisés ?		Non	
Dans le cadre d'une procédure d'évolution : Des zones identifiées naturelles, forestière ou agricoles protégées au titre d'un document d'urbanisme existant ?		Non	
Complétez si nécessaire			

4.3 Milieux naturels sensibles et biodiversité			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Une zone Natura 2000 (ZPS, ZSC, SIC) à proximité ? http://carto.data.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map		Non	La modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Vinsobres porte sur des ajustements du règlement graphique (emplacement réservé n°9 destiné à la création d'un parking en zone 1Aub) et des adaptations des OAP n°1 et n°2 (redistribution des logements à produire entre les deux OAP).
Un parc naturel national ou régional ?		Non	L'ensemble du territoire de la commune de Vinsobres est situé dans l'aire d'adhésion du Parc naturel régional des Baronnies Provençales. Néanmoins, la modification de droit commun n°1 porte sur des ajustements du règlement graphique (emplacement réservé en zone 1Aub) et des adaptations mineures des OAP n°1 et n°2.
Une réserve naturelle nationale ?		Non	La modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Vinsobres porte sur des ajustements du règlement graphique (emplacement réservé n°9 destiné à la création d'un parking en zone 1Aub) et des adaptations des OAP n°1 et n°2 (redistribution des logements à produire entre les deux OAP).
Un espace naturel sensible ?		Non	
Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II ? http://carto.data.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map		Non	
Un arrêté préfectoral de protection de biotope ? http://carto.data.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map		Non	
Une ou des zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (inventaire départemental, communal, convention RAMSAR ...) soit par inventaire soit par expertise pédologique ?		Non	
Un ou des cours d'eau identifiés en liste 1 ou 2 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement ? https://www.eaurmc.fr/ https://agence.eau-loire-bretagne.fr/home.html http://www.eau-adour-garonne.fr/fr/index.html		Non	
Complétez si nécessaire			

4.4 Continuités écologiques			
Y a-t-il eu à l'échelle locale (communes voisines, intercommunalités, SCoT, PNR...) ou dans un document d'urbanisme antérieur des analyses portant sur les continuités écologiques ?		Non	
Dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, quels sont les éléments de la trame verte et bleue ? http://carto.data.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map	<p>Les parties naturelles et agricoles de la commune de Vinsobres sont classées en réservoirs de biodiversité et espaces perméables relais de la trame verte et bleue du SRADDET AURA 2020.</p> <p>La modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Vinsobres porte sur des ajustements du règlement graphique (emplacement réservé n°9 destiné à la création d'un parking en zone 1AUb) et des adaptations des OAP n°1 et n°2 (redistribution des logements à produire entre les deux OAP).</p>		

4.5 Paysage, patrimoine bâti			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Site classé ou projet de site classé ? http://carto.data.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map		Non	La modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Vinsobres porte sur des ajustements du règlement graphique (emplacement réservé n°9 destiné à la création d'un parking en zone 1AUb) et des adaptations des OAP n°1 et n°2 (redistribution des logements à produire entre les deux OAP).
Site inscrit ou projet de site inscrit ? http://carto.data.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map		Non	
Site patrimonial remarquable (y compris anciennes ZPPAUP ou AVAP ou anciens secteurs sauvegardés) ?		Non	
Éléments majeurs du patrimoine ? http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/		Non	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur : SCoT, charte de parc, atlas de paysage... ? Complétez si nécessaire		Non	
Complétez si nécessaire			

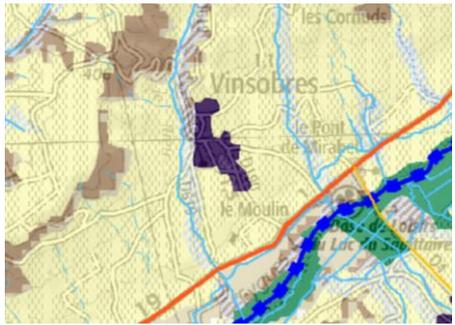
4.6 Ressource en eau			
Captages			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Périmètre de protection immédiat, rapproché, éloigné d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		Non	La modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Vinsobres porte sur des ajustements du règlement graphique (emplacement réservé n°9 destiné à la création d'un parking en zone 1AUb) et des adaptations des OAP n°1 et n°2 (redistribution des logements à produire entre les deux OAP).
Autres captages prioritaires ?		Non	

Usages : eau potable ; gestion des eaux usées et eaux pluviales			
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs ?	Oui		La modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Vinsobres porte sur des ajustements du règlement graphique (emplacement réservé n°9 destiné à la création d'un parking en zone 1Aub) et des adaptations des OAP n°1 et n°2 (redistribution des logements à produire entre les deux OAP). L'adéquation avec les différentes ressources a été démontée dans le cadre de la révision générale du PLU approuvé en décembre 2019
Le système d'assainissement des eaux usées a-t-il une capacité suffisante pour répondre aux besoins présents et futurs du territoire ? http://assainissement.developpementdurable.gouv.fr/	Oui		
Des démarches sont-elles entreprises pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur votre territoire ?	Oui		
Complétez si nécessaire			

4.7 Sols et sous-sol			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués : base de données BASOL ? http://basol.developpementdurable.gouv.fr/recherche.php		Non	La modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Vinsobres porte sur des ajustements du règlement graphique (emplacement réservé n°9 destiné à la création d'un parking en zone 1Aub) et des adaptations des OAP n°1 et n°2 (redistribution des logements à produire entre les deux OAP).
Anciens sites industriels et activités de services:base de données BASIAS ? http://basias.brgm.fr/donnees_liste.asp?DPT=63&carte=		Non	
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		Non	
Complétez si nécessaire			

4.8 Risques et nuisances			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Risques ou aléas naturels ?	Oui		La commune de Vinsobres est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation – PPRI – approuvé le 3 octobre 2011.
Plans de prévention des risques approuvés ou en cours d'élaboration ?	Oui		La modification de droit commun n°1 n'a aucune incidence sur les risques naturels puisqu'elle ne crée pas de surfaces supplémentaires constructibles dans les zones soumises à un risque et que les modifications apportées ne concernent pas les risques.

Nuisances ?		Non	
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		Non	
Complétez si nécessaire			

4.9 Air, énergie, climat			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Y a-t-il une desserte en transport collectif sur votre territoire	Oui		La commune est desservie par la ligne 44 du réseau SRADDA (Sud Rhône-Alpes Déplacements Drôme Ardèche).
Plan de protection de l'atmosphère (PPA) ?		Non	
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ? Enjeux spécifiques relevés par le PCAET (ou projet de PCAET) ?		Non	<p>Les secteurs concernés par la modification de droit commun n°1 du PLU sont situés dans les zones identifiées comme urbanisée dans le SRCE. Aucun enjeu spécifique est identifié sur la commune.</p>  <p> Principaux secteurs urbanisés et artificialisés, localisés à titre indicatif (Corine Land cover, 2006) Permeabilité forte Permeabilité moyenne Espaces perméables liés aux milieux aquatiques * <small>* consulté à partir des données de potentialité écologiques RERA (Réseau Ecologique de Rhône-Alpes, 2010)</small> Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire Réservoirs de biodiversité : Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état Cours d'eau et tronçons de cours d'eau d'intérêt écologique reconnu pour la Trame bleue - Objectif associé : à préserver - Objectif associé : à remettre en bon état </p>
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		Non	
Complétez si nécessaire			

5. Annexes (rappel)

<p>Les annexes sont des éléments essentiels pour permettre à l'autorité environnementale de comprendre votre projet et d'évaluer les enjeux environnementaux qu'il constitue et/ou doit prendre en compte :</p> <p>– pour les cas d'élaboration ou de révision générale : il est recommandé de transmettre, outre le projet de PADD, un projet de zonage permettant de visualiser les secteurs prioritaires pour l'urbanisation ;</p> <p>– pour les procédures d'évolution partielle (révision allégée, mise en compatibilité DUP/DP, modification) : il est essentiel de fournir les documents initiaux et de préciser les éléments qui doivent évoluer (ex : plan de zonage avant/après ; règlement avant/après, OAP avant/après)</p>		
Coordonnées de la personne à contacter	Annexe 1 ci-jointe	
Élaboration ou révision « générale » de PLU ou PLUi	Projet de PADD débattu par le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI	
	Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme, le règlement graphique (plan de zonage) de ce document en vigueur	
	Une version du projet de règlement graphique en cours d'élaboration	
Pour les révisions de PLU avec examen conjoint et les déclarations de projet modifiant un PLU	Le projet de dossier envisagé pour la réunion d'examen conjoint	
Pour tous	Délibération prescrivant la procédure	<input checked="" type="checkbox"/>
Pour les procédures d'évolution	Projet de plan de zonage AVANT/APRÈS Projet de règlement AVANT/APRÈS Autres éléments cartographiques superposant zonages et enjeux (Natura 2000, risques, ...)	<input checked="" type="checkbox"/>
Pour tous	Cartographie du PADD Autres (OAP, ...)	<input checked="" type="checkbox"/>

6. Signature du demandeur (personne publique responsable)

Date : 20/04/2021	NOM PRENOM : Somaguno Claudia
Lieu : Vinsobres	SIGNATURE :  

ANNEXE 1 - Contacts

<p>Identification de la personne ressource, en charge du suivi du dossier Vous indiquerez ici les coordonnées d'une personne ressource que nous pourrions joindre en cas de questions sur votre dossier. Ces coordonnées ne sont pas diffusées sur notre site internet.</p>	
Contact au service technique ou du bureau d'étude par exemple	Bureau d'études Alpicité
Coordonnées nécessaires pour vous joindre : adresse, téléphone, courriel	Lola HUBAUD - Chargée d'études urbanisme Alpicité, Av. de La Clapière 1, Rés. La Croisée des Chemins 05200 EMBRUN Accueil : 04.92.46.51.80 Ligne directe : 04.92.46.15.25

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE VINSOBRES**

DELIBERATION n° 05 – 08.03.2021

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DEFINITION DES MODALITES DE CONCERTATION

Nombre de membres afférent au conseil municipal : 15

En exercice : 15

Présents : 10

Votants : 13

Séance du : 08.03.2021

Convocation du : 02.03.2021

Affichage du : 02.03.2021

L'an deux mille vingt et un, le huit mars, à 18 h 00, le conseil municipal s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle des fêtes (décret ministériel n°2020-1310 du 29 octobre 2020), sous la présidence de Monsieur Claude SOMAGLINO, Maire.

Présents : C SOMAGLINO, MC ROGEZ, R GLEIZE, D ROUSSET, C CALOÏ, MP MONIER, S BOREL, AM CORRAND, C TORTEL, M CAMPANA

Absents excusés : P BOURSAUX, O ROQUE D'ORBCASTEL, S CORNUD, E LIELY, J MOUTON

Pouvoir : E LIELY à AM CORRAND ; P BOURSAUX à D ROUSSET ; S CORNUD à S BOREL

Secrétaire de séance : C TORTEL

Monsieur le Maire présente les objectifs poursuivis par la modification de droit commun n°1 du PLU visant à :

- Modifier les OAP n°1 et n°2 pour assurer l'insertion paysagère et urbaine des futures constructions et aménagements,
- Adapter le nombre de logements à produire dans chacune des OAP n°1 et n°2,
- Ajuster les emplacements réservés notamment au regard des évolutions des OAP,
- Adapter le règlement écrit et le zonage en cohérence avec les modifications apportées dans les secteurs d'OAP.

Considérant cet exposé, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de réaliser une procédure de modification de droit commun pour effectuer un ajustement des OAP et des emplacements réservés. Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU, la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Monsieur le Maire explique que la commune souhaite mettre en œuvre une concertation pendant toute la durée de l'élaboration de la modification de droit commun.

Monsieur le Maire précise que le projet de modification sera soumis à enquête publique conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire précise qu'avant l'ouverture de l'enquête publique le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L153-36, L153-37, L153-40 et L153-41 à L153-44 ;

Vu la délibération n°1-2019 13.12.2019 du 13 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

ENTENDU l'exposé de Monsieur le Maire ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

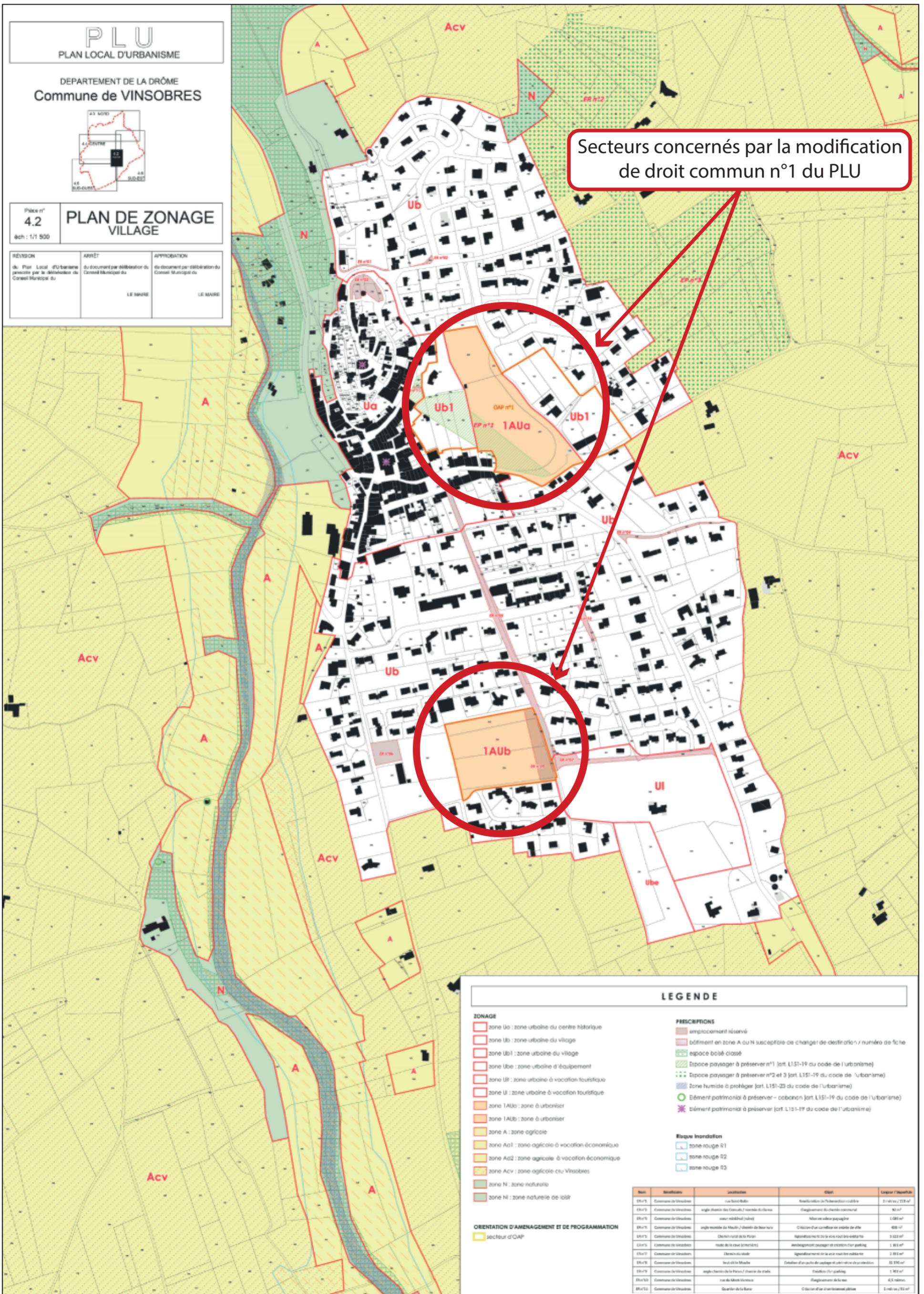
- ⇒ Approuve le lancement de la procédure de la modification de droit commun n°1 du PLU,
- ⇒ Décide d'organiser la concertation suivante :
 - Mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques/observations,
 - Mails adressés à l'adresse suivante contact@mairievinsobres.fr (en objet PLU)
 - Courriers envoyés à l'adresse suivante : Mairie 8 Rue Gironde 26110 Vinsobres concernant la présente procédure pendant une durée minimale de d'un mois ;
 - Mise à disposition d'un dossier de présentation synthétique des objets de la modification en mairie et sur le site internet de la commune ;
 - Publication d'un article dans la presse locale ;
 - Affichage de la délibération en mairie et sur le site internet de la commune durant toute la période de concertation.
- ⇒ Autorise Monsieur le Maire de signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification de droit commun n°1 du PLU,
- ⇒ Décide de solliciter l'Etat, pour les dépenses liées à la modification de droit commun n°1 du PLU, une dotation ;
- ⇒ Dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

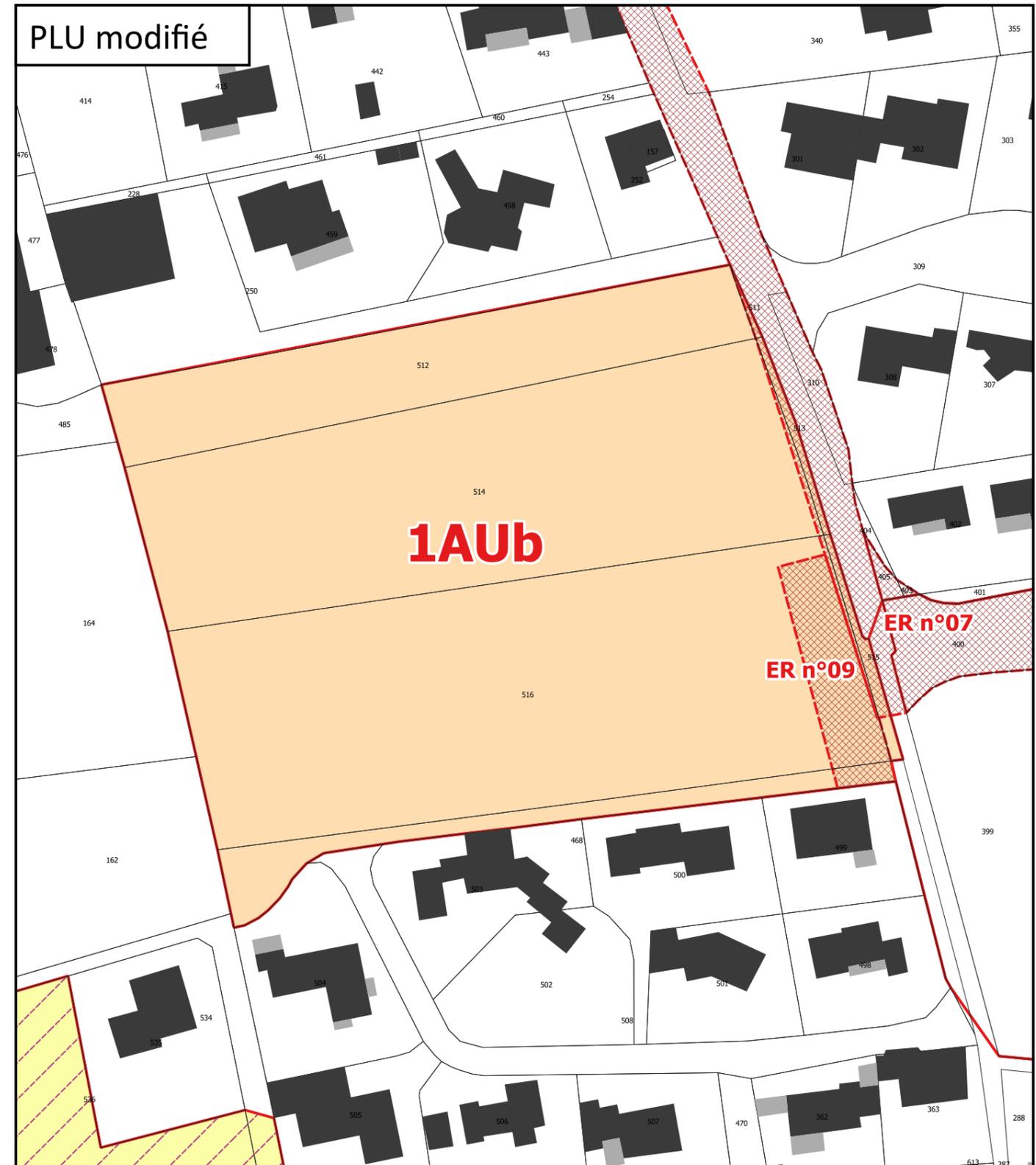
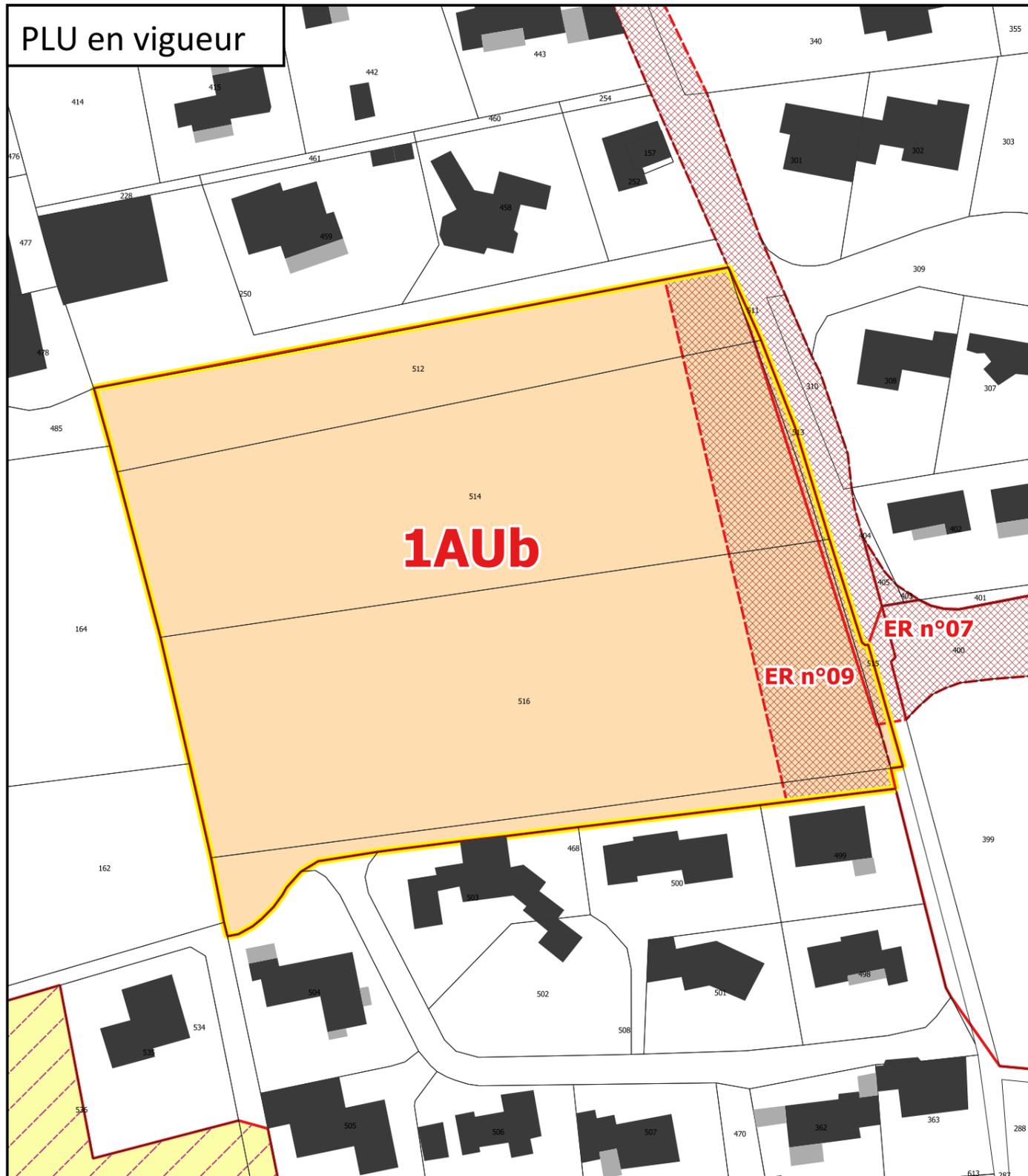
Fait et délibéré, à Vinsobres, le 08.03.2021

Le Maire,

Claude SOMAGLINO.







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
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (« AU »).....	51
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
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (« A »).....	64
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'urbanisme¹, « *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.* »

¹ 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.

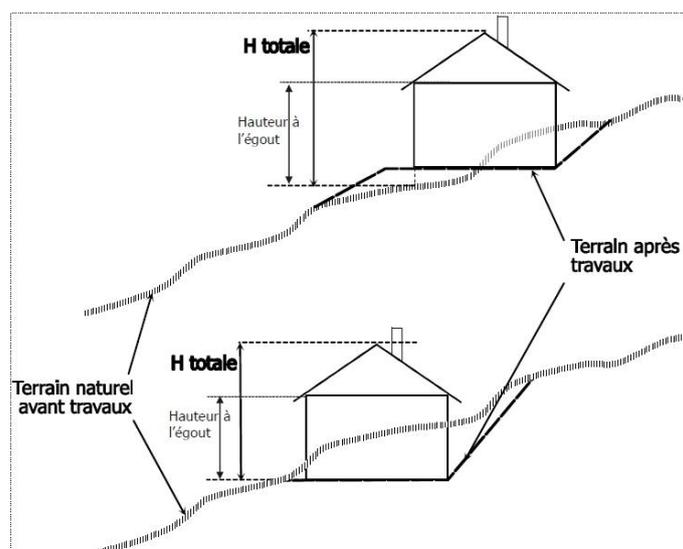
Gabarit : le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² par deux roues.

Il est exigé une place par tranche de 100 m² 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 ;

- Les murs de soutènements le cas échéant ;
- 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 :
 - ses éléments constitutifs, ses techniques de construction et ses particularités architecturales ;
 - 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 ²
ER n°2	Commune de Vinsobres	angle chemin des Cornuds / montée du Gareu	Elargissement du chemin communal	92 m ²
ER n°3	Commune de Vinsobres	cœur médiéval (ruine)	Mise en valeur paysagère	1 089 m ²
ER n°4	Commune de Vinsobres	angle montée du Moulin / chemin de Sournure	Création d'un carrefour en entrée de ville	438 m ²
ER n°5	Commune de Vinsobres	Chemin rural de la Paran	Agrandissement de la voie routière existante	5 523 m ²
ER n°6	Commune de Vinsobres	route de la cave (cimetière)	Aménagement paysager et création d'un parking	1 101 m ²
ER n°7	Commune de Vinsobres	Chemin du stade	Agrandissement de la voie routière existante	2 391 m ²
ER n°8	Commune de Vinsobres	lieu dit le Moulin	Création d'un puits de captage et périmètre de protection	32 370 m ²
ER n°9	Commune de Vinsobres	angle chemin de la Paran / chemin du stade	Création d'un parking	1 701 m ²
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 chemin piéton	2 mètres / 51 m ²

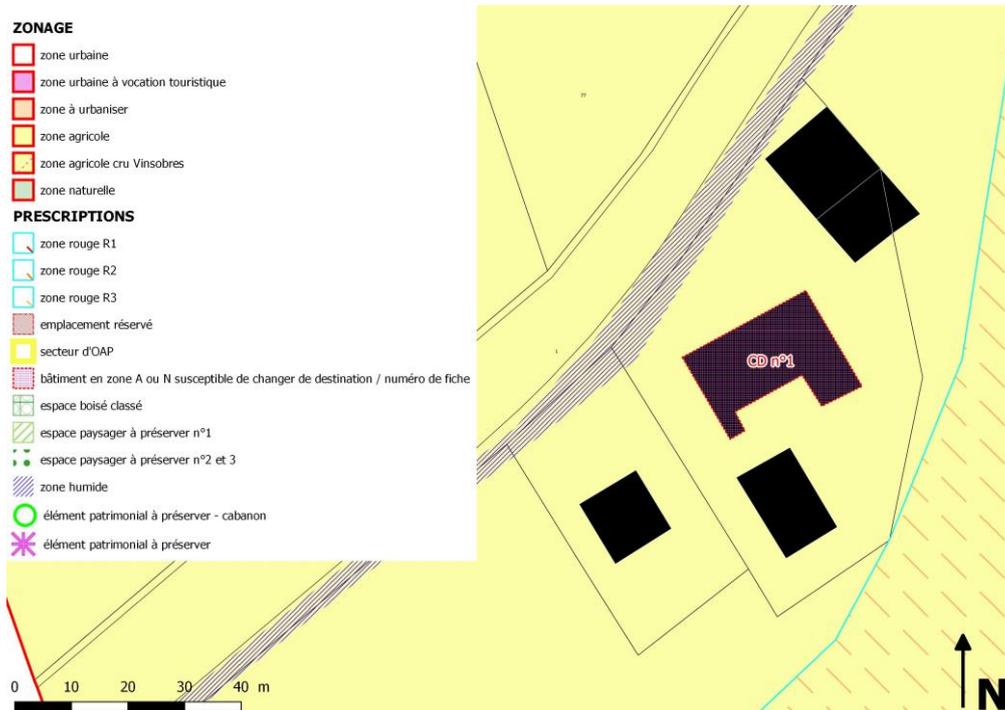
Article 10 : bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination

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

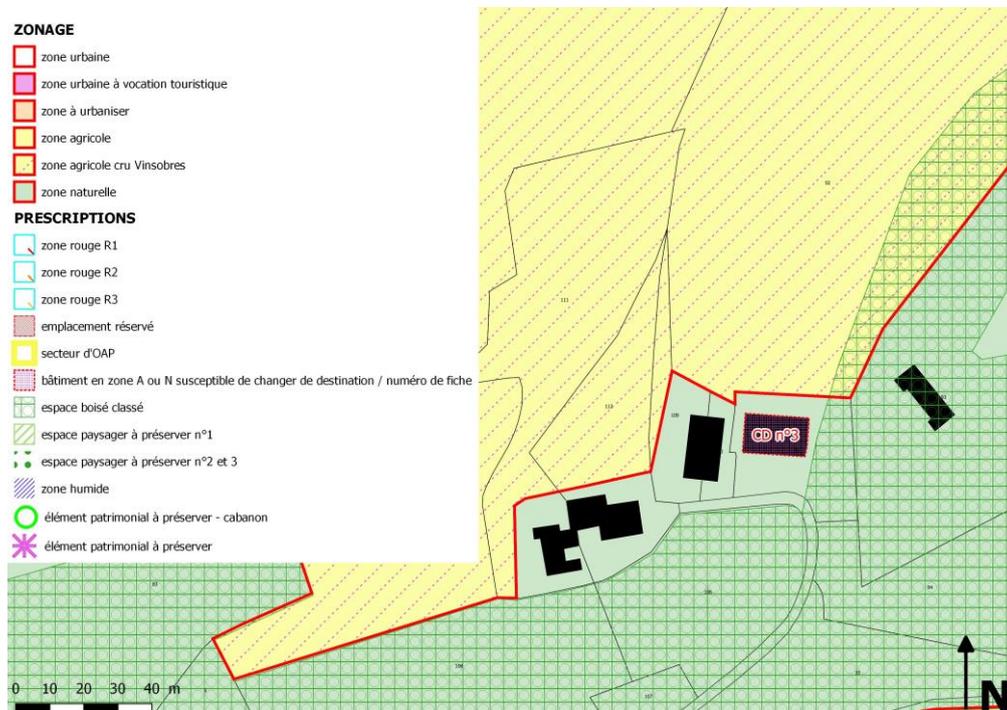


Carte : bâtiment n°2



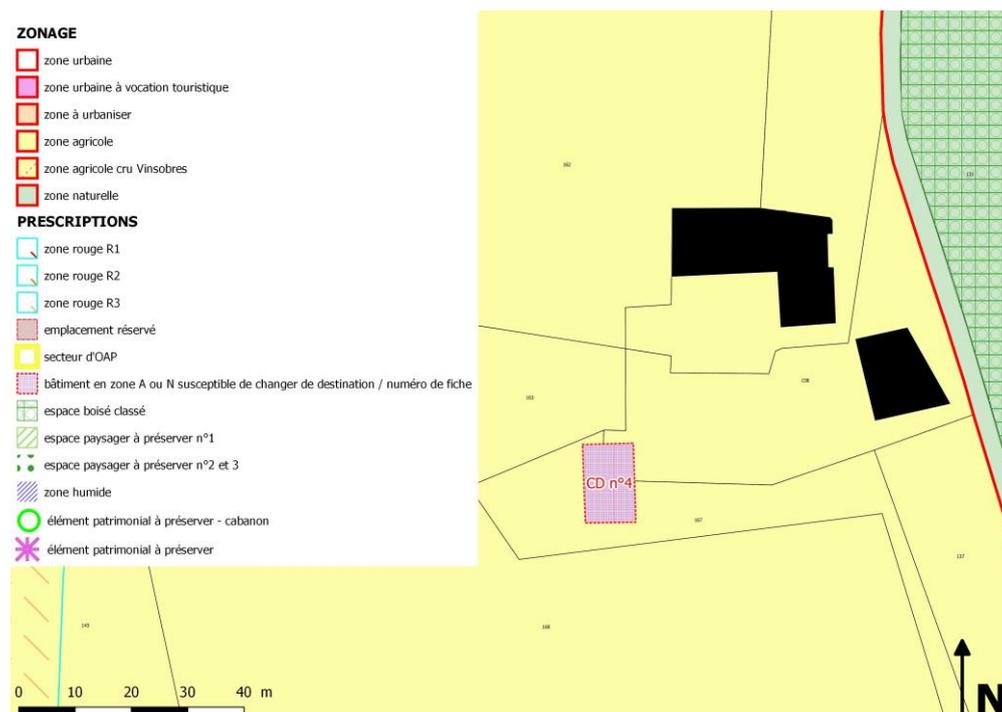
Carte : bâtiment n°3

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 :
 - La surface totale de la construction principale est limitée à 250 m² ;
 - La surface totale des annexes (hors piscine) est limitée à 35 m² ;
 - La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m² ;
 - 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 m² 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 :
 - La surface totale de la construction principale est limitée à 250 m² ;
 - La surface totale des annexes (hors piscine) est limitée à 35 m² ;
 - La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m² ;
 - 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 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (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 m² 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 m².

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 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (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 m² 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 m².

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 m².

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.

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA DRÔME
Commune de VINSOBRES



Pièce n°
3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

<p>REVISION GENERALE</p> <p>du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2015</p>	<p>ARRET</p> <p>du document par délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2019</p> <p>LE MAIRE</p>	<p>APPROBATION</p> <p>du document par délibération du Conseil Municipal du</p> <p>LE MAIRE</p>
---	---	--

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.....	3
OAP n°1 Sectorielle « La Bane ».....	6
1. Contexte	7
2. Principes d'aménagement et de programmation	8
3. Schéma de principe d'aménagement.....	11
OAP n°2 Sectorielle « La Paran ».....	12
1. Contexte	13
2. Principes d'aménagement et de programmation	14
3. Schéma de principe d'aménagement.....	16
OAP n°3 thématique « espace agricole ».....	17
1. Contexte	18
2. Principes de construction et d'aménagement dans les espaces agricoles.....	19

PRÉAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 intègre les Orientations d'Aménagement au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du P.A.D.D. Elles se voient renforcer par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le code de l'urbanisme définit l'objet et la portée des OAP :

Article L151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Article R151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

OAP N°1 SECTORIELLE « LA BANE »

1. Contexte

L'OAP concerne le secteur de La Bane situé au cœur du centre urbanisé du village, en contrebas du centre historique. Cette proximité avec les réseaux, équipements et services confère une place stratégique au site dans l'optique de développement d'un quartier à dominante résidentielle.

Le secteur de La Bane représente une vaste dent-creuse et offre une opportunité de développement communal répondant à l'évolution démographique attendue, dans le respect de la limitation de la consommation d'espace.

L'urbanisation du secteur doit répondre à plusieurs objectifs :

- Créer environ 65 logements pour assurer les besoins de la commune dans les années à venir ;
- Contribuer à la diversification du parc de logements de la commune et proposer une gamme de logements mixte et diversifiée ;
- Composer un nouveau quartier alliant densité de construction et espaces publics et verts de qualité ;
- Prévoir les équipements nécessaires à la population actuelle et à venir sur la commune ;
- Contribuer au renforcement de l'offre commerciale et de services du village ;
- Proposer un habitat durable s'insérant dans le contexte architectural, urbain et paysager de la commune ;
- Organiser les déplacements ;
- Préserver les qualités paysagères de la commune, notamment les cônes de vue identifiés sur le site de La Bane.

Vue aérienne du site de La Bane



2. Principes d'aménagement et de programmation

Le site de La Bane est divisé en secteurs pour lesquels sont définis des objectifs de construction et d'aménagement à respecter :

Pour l'ensemble du périmètre de l'OAP

Le schéma d'aménagement en page suivante définit le tracé préférentiel des voies à créer pour la desserte du site et des continuités piétonnes.

Les voies de desserte à créer seront dimensionnées de façon à répondre aux besoins générés par les constructions envisagées. La circulation pourra être assurée en simple ou double sens en fonction de la solution qui sera retenue pour assurer au mieux la sécurité et le confort des usagers. Des espaces de stationnement pourront être prévus le long des voies. Les voies à créer (voir schéma de principe ci-après) ne doivent pas créer d'impasses et doivent être connectées aux voiries existantes. Elles devront ainsi supporter un flux de véhicules provenant des quartiers existants du village.

Les continuités piétonnes dessinées sur le schéma de principe d'aménagement sont indicatives. L'objectif à atteindre est qu'elles doivent « irriguer » l'ensemble du périmètre d'OAP et relier les secteurs les uns aux autres.

Le schéma d'aménagement identifie des éléments à prendre en compte et mettre en valeur dans le cadre des projets de construction et des aménagements. Il s'agit de :

- Un espace paysager à préserver dans le respect des dispositions du règlement du PLU (cf. pièce n°4.2 du PLU) ;
- Deux éléments de patrimoine (lavoir, oratoire).

Les formes urbaines utilisées pour les règles de programmation dans les secteurs sont définies de la façon suivante :

- Habitat individuel : bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Il est prolongé par un espace extérieur privatif.
- Habitat intermédiaire et groupé : bâtiment regroupant plusieurs logements individuels ayant chacun une entrée particulière. Cet habitat s'organise autour d'une mitoyenneté verticale et/ou horizontale. Chaque logement bénéficie d'un espace privé extérieur. Cette forme urbaine comprend également les logements accolés, c'est-à-dire des logements « individuels » liés par une ou plusieurs façades.
- Habitat collectif : type d'habitat représenté par les bâtiments possédant un hall et des accès collectifs aux logements. Il distribue des groupes d'habitats plus ou moins nombreux.

Secteur 1

Le secteur est dédié à l'accueil de 6 à 7 logements.

Les constructions ne pourront pas avoir une hauteur totale supérieure à 7 mètres.

La voie de desserte voiture interne au secteur 1 devra pouvoir être prolongée pour desservir le secteur 5.

Secteur 2

Le secteur est dédié à l'accueil de 11 à 13 logements.

Les constructions ne pourront ni dépasser le R+2, ni avoir une hauteur totale supérieure à 12 mètres.

Secteur 3

Le secteur est dédié à l'accueil de 25 à 27 logements, sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif.

Les constructions ne pourront ni dépasser le R+2, ni avoir une hauteur totale supérieure à 12 mètres.

L'ensemble bâti participera à la composition de la rue à créer au sud-est du secteur en travaillant, pour le ou les bâtiment(s) concerné(s), sur la composition architecturale de la façade, l'alignement du bâti, etc.

Un espace commercial et/ou de service est à prévoir en rez-de-chaussée.

Secteur 4

Le secteur 4 est dédié à la réalisation d'aménagements tels que, par exemple, théâtre de verdure, espace de jeux pour enfants, parking aérien, etc.

La construction d'un bâtiment d'équipement public est également autorisée.

L'aménagement du secteur 4 prendra notamment en compte la mise en valeur du cône de vue identifié sur le schéma d'aménagement (cf. page suivante).

Secteur 5

Le secteur 5 pourra accueillir 2 logements individuels supplémentaires.

Les constructions ne pourront pas avoir une hauteur totale supérieure à 7 mètres.

L'implantation des bâtiments tiendra compte des constructions existantes.

Le secteur 5 sera desservi depuis le secteur 1.

Secteur 6

Le secteur 6 pourra accueillir au maximum 3 logements sous forme d'habitat intermédiaire ou individuel.

L'implantation des bâtiments tiendra compte des constructions existantes.

Les constructions sont à implanter en-dehors de l'espace paysager à préserver.

Les constructions ne pourront pas avoir une hauteur totale supérieure à 7 mètres.

L'accès au secteur se fera depuis la rue Gironde.

Secteur 7

Le secteur est dédié à l'accueil de 6 à 7 logements.

Les constructions ne pourront pas avoir une hauteur totale supérieure à 7 mètres.

L'accès au secteur sera réalisé sur l'impasse de la Bane.

Le secteur borde des constructions existantes qui sont à prendre en compte dans l'urbanisation du secteur en ménageant un espace tampon sans construction. Cet espace pourra toutefois accueillir des aménagements tels que voirie et stationnements à condition de les traiter de manière qualitative et végétalisée.

Secteur 8

Le secteur est dédié à l'accueil de 6 à 7 logements.

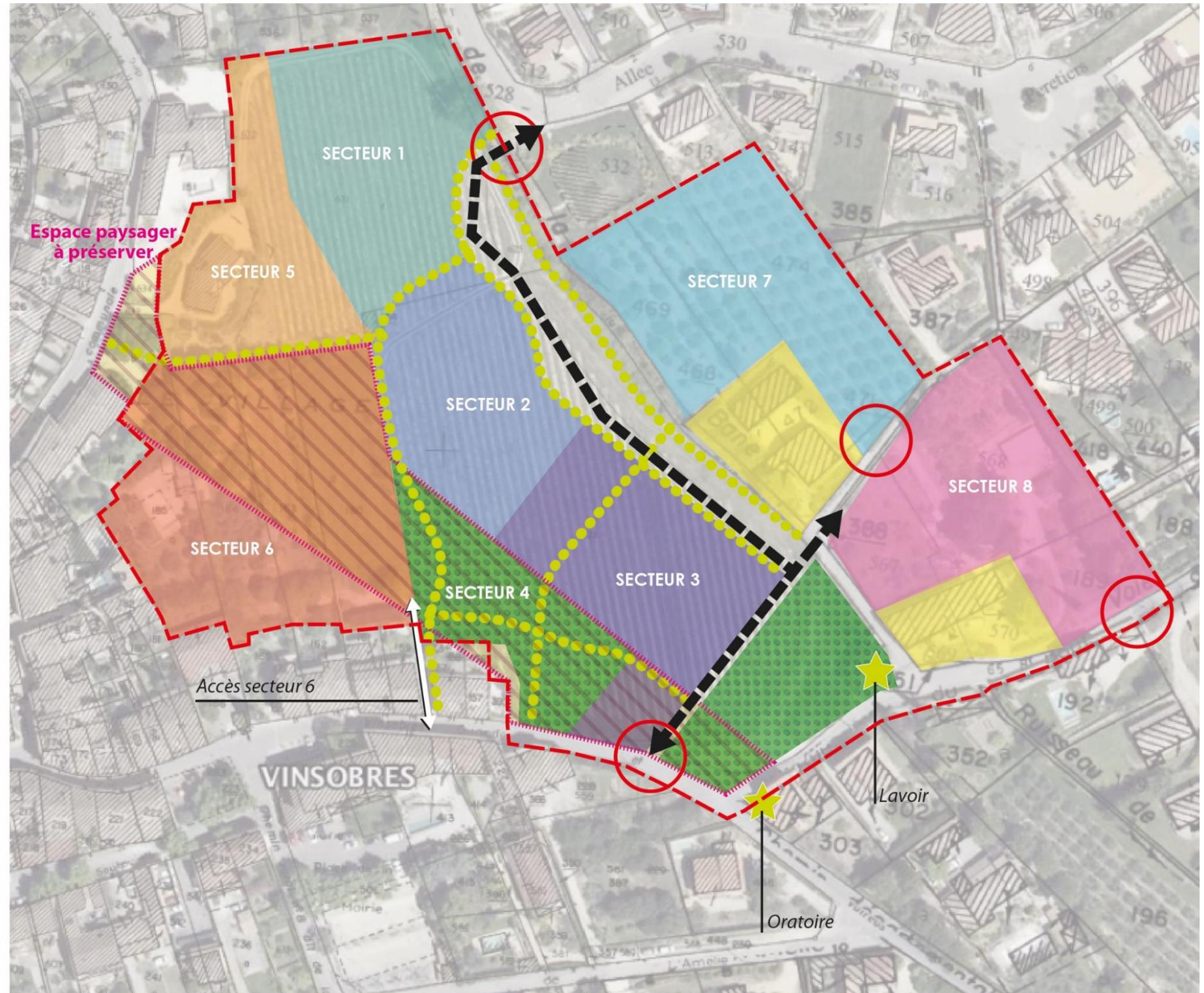
Les constructions ne pourront pas avoir une hauteur totale supérieure à 7 mètres.

L'accès au secteur sera réalisé sur l'impasse de la Bane et/ou sur la rue du Bout du Monde.

Le secteur borde des constructions existantes qui sont à prendre en compte dans l'urbanisation du secteur en ménageant un espace tampon sans construction. Cet espace pourra toutefois accueillir des aménagements tels que voirie et stationnements à condition de les traiter de manière qualitative et végétalisée.

3. Schéma de principe d'aménagement

- LEGENDE**
-  Périmètre de l'OAP
 -  Secteur 1 :
entre 6 et 7 logements
 -  Secteur 2 :
entre 11 et 13 logements
 -  Secteur 3 :
entre 25 et 27 logements
 -  Secteur 4 :
aménagements et équipements publics
ou collectifs
 -  Secteur 5
3 logements maximum
 -  Secteur 6
3 logements maximum
 -  Secteur 7
entre 6 et 7 logements
 -  Secteur 8
entre 6 et 7 logements
 -  Constructions existantes à prendre en compte
 -  Voie à créer pour la desserte du site
 -  Continuité piétonne
 -  Accès à privilégier
 -  Élément de patrimoine à valoriser
 -  Espace paysager à préserver



OAP N°2 SECTORIELLE « LA PARAN »

1. Contexte

Le site de La Paran est situé dans la partie sud du village, entre le cimetière et le stade. L'importance du secteur et son positionnement à proximité du chemin de La Paran en font un espace stratégique pour le développement de la commune.

Situé dans un environnement urbain, le secteur représente une vaste dent-creuse dont l'urbanisation permettra de répondre aux besoins de construction sans extension urbaine.

L'urbanisation du site doit répondre à plusieurs objectifs :

- Créer une vingtaine de logements pour répondre aux besoins de la commune dans les années à venir ;
- Contribuer à la diversification du parc de logements de la commune et proposer une gamme de logements à destination des jeunes ménages et des primo-accédants ;
- Intégrer les futures constructions dans le contexte urbain préexistant ;
- Contribuer à la mise en valeur du chemin de La Paran ;
- Créer des voies de desserte servant à l'opération et améliorant les déplacements dans le village ;
- Proposer une offre publique de stationnement pour répondre aux besoins de cette partie du village.

Vue aérienne du site de La Paran



2. Principes d'aménagement et de programmation

Le site de La Paran est divisé en secteurs pour lesquels sont définis des objectifs de construction et d'aménagement à respecter :

Pour l'ensemble du périmètre de l'OAP

Le schéma d'aménagement en page suivante définit les principes pour le tracé des voies à créer pour la desserte du site et des continuités piétonnes.

Une voie de desserte principale sera réalisée en partie sud du site, avec les caractéristiques suivantes :

- Accès ouest à prévoir au niveau du chemin des Quinsons et accès est à prévoir au niveau du carrefour entre le chemin de La Paran et la rue du stade.
- Chaussée carrossable de 5,5 mètres de largeur minimum pour permettre une circulation en double sens ;
- Aménagements piétons à prévoir de part et d'autre de la chaussée.

Une voie de desserte secondaire sera réalisée en partie nord du site, avec les caractéristiques suivantes :

- La voie devra terminer de raccorder la RD619 au chemin de La Paran ;
- La circulation pourra être prévue en simple ou double sens selon les besoins identifiés au moment de la réalisation du projet ;
- Des aménagements piétons sont à prévoir de part et d'autre de la chaussée.

Un ou plusieurs cheminements piétons sont à prévoir pour « irriguer » le site et relier les voies de desserte principale et secondaire.

Secteur 1

Le secteur 1 est dédié à la réalisation de 15 logements minimum et 20 logements maximum. L'opération comprendra au moins 50% de logements réalisés selon la forme urbaine dite d'habitat intermédiaire dont les principes sont les suivants :

- Les bâtiments regroupent plusieurs logements individuels ayant chacun une entrée particulière.
- L'habitat s'organise autour d'une mitoyenneté verticale/horizontale.
- Chaque logement bénéficie d'un espace privé extérieur.
- Cette forme urbaine comprend également les logements accolés, c'est-à-dire des logements « individuels » liés par une ou plusieurs façades.

L'opération devra respecter une densité bâtie d'environ 15 logts/ha.

Les constructions seront préférentiellement orientées est-ouest et leur hauteur totale est limitée à 7 mètres.

Les places de stationnement à réaliser pour l'ensemble des logements pourront être rassemblées dans une ou plusieurs aires de stationnement.

Un espace tampon végétalisé est à créer pour réaliser un interface qualitatif entre les logements et le cimetière.

Secteur 2

Le secteur 2 est dédié à la réalisation d'un parking public d'environ 40 places.

Les aménagements seront réalisés de façon à assurer leur qualité et la transition entre le secteur 1 et le chemin de La Paran. Le choix des matériaux de construction et la végétalisation du parking seront ainsi à travailler avec soin.

3. Schéma de principe d'aménagement



OAP N°3 THÉMATIQUE « ESPACE AGRICOLE »

1. Contexte

L'encadrement des constructions dans les espaces agricoles exige la prise en compte de plusieurs enjeux, dont notamment la pérennité des exploitations, la préservation du terroir et la qualité des paysages, en cohérence avec le contexte communal.

Les espaces agricoles couvrent une grande superficie du territoire vinsobrais. Entouré de plaines agricoles et de côteaux, le village « perché » de Vinsobres surplombe les vignobles et autres cultures diversifiées (oliviers, chênes, etc.) qui composent le territoire de la vallée de l'Eygues.

Au nord-ouest, le plateau des Plaines se caractérise par un paysage très ouvert sur les vignobles et bosquets qui dessinent le paysage. Les vues peuvent parfois être lointaines au-delà du territoire communal. Quelques exploitations agricoles et habitations ponctuent le paysage agricole.

Vers le sud, les coteaux diffèrent de la plaine par la présence d'une topographie assez douce qui favorisent la culture de vignobles. Ces coteaux dessinent une pente douce dans un paysage très ouvert sur la vallée de l'Eygues.

A l'est, les vallons du Rieu et du ruisseau de la Moye présentent un paysage diversifié accueillant des hameaux où de grandes bâtisses et des domaines sont installés. Les perspectives paysagères lointaines sont restreintes en fonction de la situation de l'observateur. Les vues peuvent être bloquées surtout en fond de vallon où l'étroitesse des vallons limite les vues lointaines.

Tout au sud du territoire, la plaine de l'Eygues s'étend de part et d'autre du cours d'eau qui dessine un paysage ouvert. Ce paysage facilite l'installation d'infrastructures (routes, bâtiments) qui ponctuent le paysage et créent des points d'appel pour l'observateur.

L'OAP met en évidence le fait que différentes options peuvent être envisageables pour la réalisation d'un projet en zone agricole en fonction du contexte local. Elle définit ainsi les principes de construction et d'aménagement dans les espaces agricoles. Elle porte sur les zones A, Acv et N du PLU en complément du règlement écrit.

Nota :

Dans les pages qui suivent, des schémas ont été intégrés pour expliciter les textes et montrer des exemples. Ces schémas sont indicatifs et ne constituent pas des règles à respecter.

Ces schémas sont issus des études suivantes : « Paysages et bâtiments agricoles – Guide à l'usage des agriculteurs » CAUE du Rhône ; « Intégration paysagère des bâtiments agricoles » Chambre d'agriculture de l'Ardèche, CAUE de l'Ardèche et PNR des Monts d'Ardèche.

2. Principes de construction et d'aménagement dans les espaces agricoles

Les projets de construction en zone agricole (construction neuve, extension, annexes, etc.) doivent prendre en compte les principes énoncés dans ce qui suit. **Les principes ne sont pas hiérarchisés : les porteurs de projet doivent assurer le meilleur équilibre dans leur proposition en tenant compte du contexte local.**

Pour rappel, les espaces concernés par la présente OAP peuvent être impactés par des risques, notamment celui d'inondation pour lequel les dispositions du PPRi de l'Eygues s'imposent à toute construction et tout aménagement.

2.1. Préserver les terres à haute valeur agronomique

Le développement durable de l'activité agricole renvoie à la protection des cultures classées en cru « Vinsobres », symbole de la qualité exceptionnelle du terroir vinsobrais. Néanmoins, d'autres cultures moins valorisées participent à la diversité de l'agriculture sur le territoire et présentent des enjeux économiques et paysagers importants (AOC olive de Nyons par exemple).

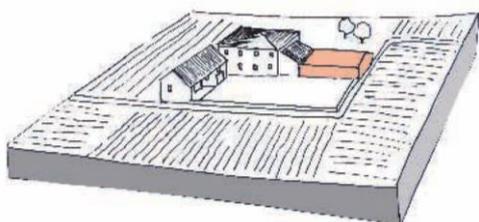
La localisation d'un projet de construction devra ainsi prendre en compte les parcelles classées ou revendiquées en AOC et privilégier des espaces non cultivés.

2.2. Localiser le nouveau bâtiment en cohérence avec le bâti existant et les caractéristiques du terrain

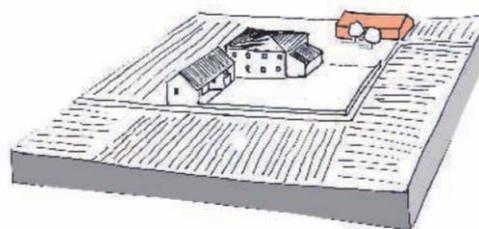
Les bâtiments de l'exploitation agricole doivent constituer un ensemble cohérent. Tous les bâtiments, anciens ou modernes, ne doivent former qu'une seule et même entité. **Ainsi, dans la mesure du possible, les constructions doivent être regroupées autour des bâtiments existants.** Pour rappel, en zone Acv il n'est pas possible de créer de nouveau bâtiment à plus de 50 mètres d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation du PLU.

1/ Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles, il est recommandé de ne pas éloigner les constructions nouvelles de la ferme existante mais au contraire de **construire en mitoyenneté** ou dans une forte proximité bâtie et ainsi associer neuf et ancien dans une silhouette globale.

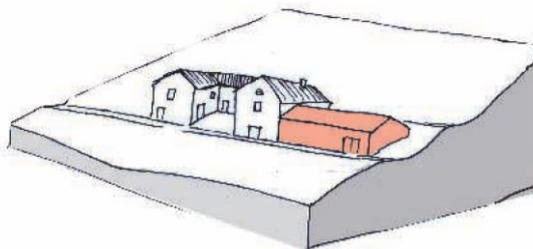
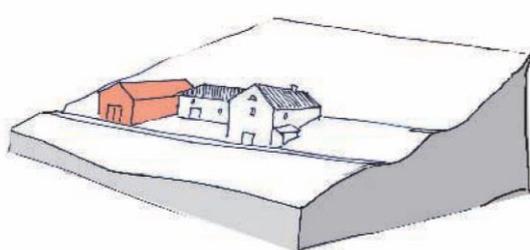
Implantation à privilégier



Implantation à éviter



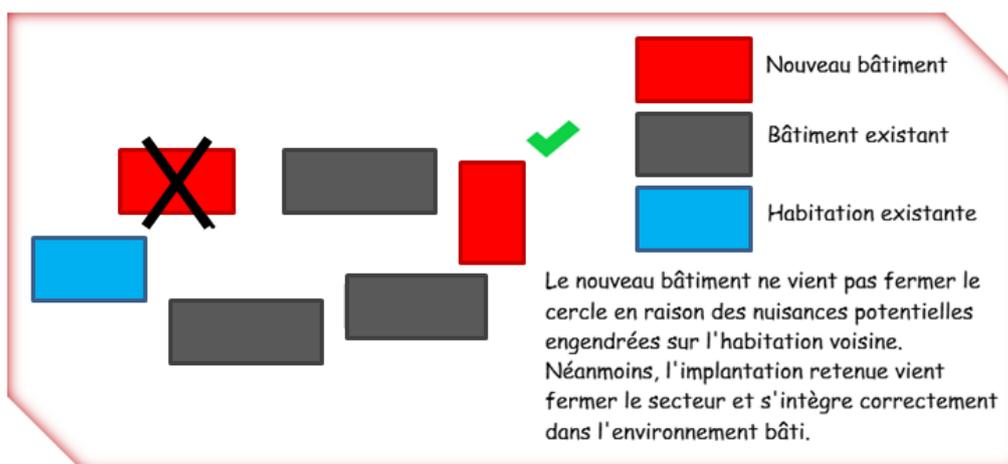
Dans des paysages agricoles ouverts et de relief, le maintien des silhouettes agglomérées est d'autant plus important. De multiples implantations perpendiculaires ou parallèles au(x) bâtiment(s) existant(s) sont possibles :



2/ L'implantation de nouvelles constructions, sans être mitoyenne, peut aussi contribuer à « fermer » le secteur. Ci-dessous, l'implantation choisie permet d'éviter le développement d'une urbanisation linéaire, accentuant le mitage des terres agricoles et la dénaturaion des paysages. Elle crée également une cohérence d'ensemble de l'espace bâti.



3/ L'implantation d'un bâtiment agricole à proximité de constructions à usage de logement ou d'hébergement occupées par des personnes tierces à l'exploitation agricole est à éviter afin d'empêcher les conflits potentiels entre les différents usages et les nuisances.



4/ La localisation d'un projet doit également tenir compte des caractéristiques du terrain d'assiette. Si la localisation d'un projet rend sa réalisation trop difficile ou onéreuse pour des raisons d'ordre technique ou topographique, un autre emplacement pourra être privilégié. Il s'agit de tenir compte des contraintes liées à la configuration du site et la nature du sol : terrain en pente, sols argileux, terrain inaccessible, etc.

2.3. Assurer la meilleure intégration du bâti dans son environnement

Le choix d'une implantation assurant une bonne intégration du bâtiment envisagé dans son environnement est un élément important d'un projet agricole.

Les principes généraux sont de :

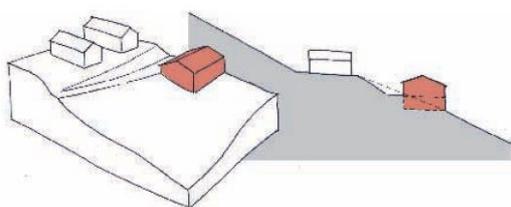
- S'insérer dans la topographie naturelle ou de limiter les mouvements de terre ;
- Utiliser ou compléter la végétation existante pour intégrer le bâtiment dans le paysage.

2.3.1. S'insérer dans la topographie naturelle

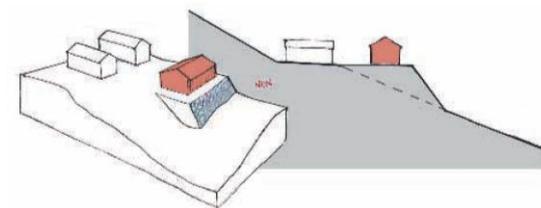
A la façon des architectures traditionnelles, l'implantation du bâtiment s'inscrit parallèlement ou perpendiculairement à la pente. Une implantation dans le sens des courbes de niveaux est en général préférable dans les pentes fortes ou pour les bâtiments de grande taille.

1/ La forme du bâtiment s'adapte à la pente : **un demi-niveau semi-enterré ou un soubassement** permettent de limiter les mouvements de terres et les terrassements dommageables pour le paysage (talus et plates-formes) et préservent ainsi le profil du terrain naturel.

Implantation à privilégier



Implantation à éviter

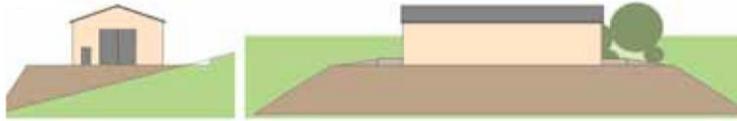


2/ S'intégrer dans la pente, c'est **gérer au mieux les terrassements** à réaliser pour réduire l'impact visuel de l'exploitation. Dans le cas d'un bâtiment de taille réduite ou moyenne et dont l'implantation nécessite peu de terrassement, l'impact visuel paysager est faible :

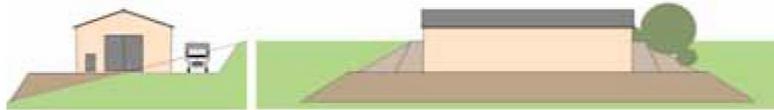


Dans le cas d'un bâtiment plus volumineux, l'impact visuel paysager est atténué si les **terrassements sont équilibrés** (le déblai est égal au remblai) :

Le remblai important pour la plateforme de ce bâtiment accentue l'impact visuel :



Pour la même taille de bâtiment, l'impact visuel est moindre grâce à l'équilibre entre déblai et remblai :

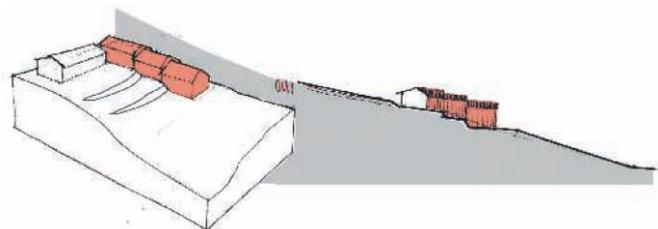


3/ Quand l'usage et la fonction du bâtiment le permettent, deux façons de s'adapter à la pente peuvent permettre de limiter la taille des plateformes et les terrassements :

- En construisant sur **deux niveaux superposés** :



- En **s'implantant en terrasse** dans la pente pour générer une silhouette étagée qui accompagne la topographie :



2.3.2. Utiliser la végétation existante et végétaliser les espaces libres de construction

Des alignements d'arbres, des haies, etc., existants ou à créer, aident à structurer l'organisation spatiale des bâtiments et à créer des liaisons entre l'espace bâti et le milieu naturel, dans un objectif de composition plus qualitative du projet de construction.

1/ Préférentiellement, il s'agit de conserver les boisements, bosquets, arbres isolés, haies, etc. existants et **d'insérer le projet agricole dans cette végétation existante**. Des plantations complémentaires peuvent également être faites.

2/ Des arbres et arbustes de même nature que les haies ou les bois environnants peuvent être plantés afin de les prolonger et ainsi « **d'accrocher** » le projet au paysage existant.

Avec végétalisation, à privilégier

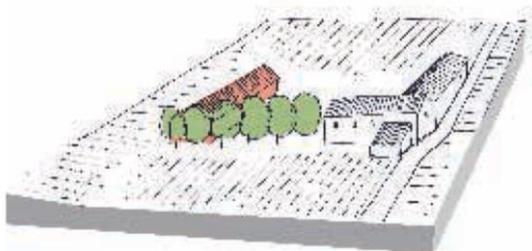


Sans végétalisation, à éviter

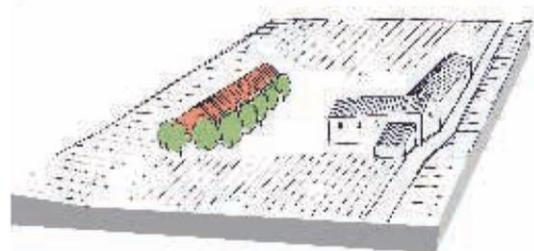


3/ Les structures végétales (un alignement ou un bouquet d'arbres par exemple) peuvent **rattacher des bâtiments épars** d'une exploitation et reconstituer ainsi l'intégrité morphologique de la ferme – sa silhouette – dans le paysage lointain.

Végétalisation à privilégier

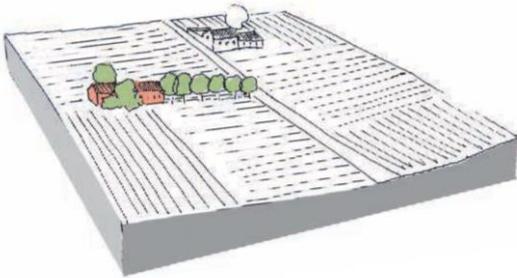


Végétalisation à éviter

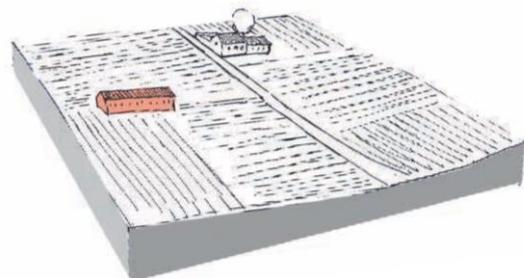


4/ Un **mail d'arbres le long d'un chemin d'accès** peut facilement contribuer à dissimuler un bâtiment isolé ou distant de la ferme d'origine en le reliant à la route. On évitera de le surligner en le cernant d'une haie.

Avec végétalisation, à privilégier



Sans végétalisation, à éviter



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune de VINSOBRES

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1



Pièce n°
3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet de dossier de modification de droit commun n°1 du PLU – Projet au 15 avril 2021

PLU initial approuvé le 13 décembre 2019

Modification de droit commun n°1
approuvée le

Le Maire

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité

Av. de la Clapière – 1 Résidence de la Croisée des
Chemins – 05200 Embrun

Tel : 04.92.46.51.80 / Mail : contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

En rouge surligné jaune les ajouts

~~En rouge rayé les éléments supprimés~~

Préambule.....	4
OAP n°1 Sectorielle « La Bane ».....	7
1. Contexte.....	8
2. Principes d’aménagement et de programmation.....	9
3. Schéma de principe d’aménagement	12
OAP n°2 Sectorielle « La Paran »	14
1. Contexte.....	15
2. Principes d’aménagement et de programmation.....	16
3. Schéma de principe d’aménagement	18
OAP n°3 thématique « espace agricole »	20
1. Contexte.....	21
2. Principes de construction et d’aménagement dans les espaces agricoles	22

PRÉAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 intègre les Orientations d’Aménagement au sein du Projet d’Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du P.A.D.D. Elles se voient renforcer par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d’Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Opposables aux tiers, les orientations d’aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d’aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le code de l’urbanisme définit l’objet et la portée des OAP :

Article L151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Article R151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

OAP N°1 SECTORIELLE « LA BANE »

1. Contexte

L’OAP concerne le secteur de La Bane situé au cœur du centre urbanisé du village, en contrebas du centre historique. Cette proximité avec les réseaux, équipements et services confère une place stratégique au site dans l’optique de développement d’un quartier à dominante résidentielle.

Le secteur de La Bane représente une vaste dent-creuse et offre une opportunité de développement communal répondant à l’évolution démographique attendue, dans le respect de la limitation de la consommation d’espace.

L’urbanisation du secteur doit répondre à plusieurs objectifs :

- Créer environ ~~65 logements~~ **une soixantaine de logements** pour assurer les besoins de la commune dans les années à venir ;
- Contribuer à la diversification du parc de logements de la commune et proposer une gamme de logements mixte et diversifiée ;
- Composer un nouveau quartier alliant densité de construction et espaces publics et verts de qualité ;
- Prévoir les équipements nécessaires à la population actuelle et à venir sur la commune ;
- Contribuer au renforcement de l’offre commerciale et de services du village ;
- Proposer un habitat durable s’insérant dans le contexte architectural, urbain et paysager de la commune ;
- Organiser les déplacements ;
- Préserver les qualités paysagères de la commune, notamment les cônes de vue identifiés sur le site de La Bane.

Vue aérienne du site de La Bane



2. Principes d’aménagement et de programmation

Le site de La Bane est divisé en secteurs pour lesquels sont définis des objectifs de construction et d’aménagement à respecter :

Pour l’ensemble du périmètre de l’OAP

Le schéma d’aménagement en page suivante définit le tracé préférentiel des voies à créer pour la desserte du site et des continuités piétonnes.

Les voies de desserte à créer seront dimensionnées de façon à répondre aux besoins générés par les constructions envisagées. La circulation pourra être assurée en simple ou double sens en fonction de la solution qui sera retenue pour assurer au mieux la sécurité et le confort des usagers. Des espaces de stationnement pourront être prévus le long des voies. Les voies à créer (voir schéma de principe ci-après) ne doivent pas créer d’impasses et doivent être connectées aux voiries existantes. Elles devront ainsi supporter un flux de véhicules provenant des quartiers existants du village.

Les continuités piétonnes dessinées sur le schéma de principe d’aménagement sont indicatives. L’objectif à atteindre est qu’elles doivent « irriguer » l’ensemble du périmètre d’OAP et relier les secteurs les uns aux autres.

Le schéma d’aménagement identifie des éléments à prendre en compte et mettre en valeur dans le cadre des projets de construction et des aménagements. Il s’agit de :

- Un espace paysager à préserver dans le respect des dispositions du règlement du PLU (cf. pièce n°4.2 du PLU) ;
- Deux éléments de patrimoine (lavoir, oratoire).

Les formes urbaines utilisées pour les règles de programmation dans les secteurs sont définies de la façon suivante :

- Habitat individuel : bâtiment ne comportant qu’un seul logement et disposant d’une entrée particulière. Il est prolongé par un espace extérieur privatif.
- Habitat intermédiaire et groupé : bâtiment regroupant plusieurs logements individuels ayant chacun une entrée particulière. Cet habitat s’organise autour d’une mitoyenneté verticale et/ou horizontale. Chaque logement bénéficie d’un espace privé extérieur. Cette forme urbaine comprend également les logements accolés, c’est-à-dire des logements « individuels » liés par une ou plusieurs façades.
- Habitat collectif : type d’habitat représenté par les bâtiments possédant un hall et des accès collectifs aux logements. Il distribue des groupes d’habitats plus ou moins nombreux.

Secteur 1

Le secteur est dédié à l’accueil de 6 à 7 logements.

Les constructions ne pourront pas avoir une hauteur totale supérieure à 7 mètres.

La voie de desserte voiture interne au secteur 1 devra pouvoir être prolongée pour desservir le secteur 5.

Secteur 2

Le secteur est dédié à l’accueil de ~~41 à 43~~ 8 à 10 logements.

Les constructions ne pourront ni dépasser le R+2, ni avoir une hauteur totale supérieure à 12 mètres.

Secteur 3

Le secteur est dédié à l’accueil de ~~25 à 27~~ 16 à 18 logements, sous forme d’habitat intermédiaire ou collectif.

Les constructions ne pourront ni dépasser le R+2, ni avoir une hauteur totale supérieure à 12 mètres.

L’ensemble bâti participera à la composition de la rue à créer au sud-est du secteur en travaillant, pour le ou les bâtiment(s) concerné(s), sur la composition architecturale de la façade, l’alignement du bâti, etc.

Un espace commercial et/ou de service est à prévoir en rez-de-chaussée, le long de la rue de la Bane.

Secteur 4

Le secteur 4 est dédié à la réalisation d’aménagements tels que, par exemple, théâtre de verdure, espace de jeux pour enfants, parking aérien, etc.

La construction d’un bâtiment d’équipement public est également autorisée.

L’aménagement du secteur 4 prendra notamment en compte la mise en valeur du cône de vue identifié sur le schéma d’aménagement (cf. page suivante).

Secteur 5

Le secteur 5 pourra accueillir 2 3 logements individuels supplémentaires.

Les constructions ne pourront pas avoir une hauteur totale supérieure à 7 mètres.

L’implantation des bâtiments tiendra compte des constructions existantes.

Le secteur 5 sera desservi depuis le secteur 1.

Secteur 6

Le secteur 6 pourra accueillir au maximum ~~3~~ 4 logements sous forme d’habitat intermédiaire ou individuel.

L’implantation des bâtiments tiendra compte des constructions existantes.

Les constructions sont à implanter en-dehors de l’espace paysager à préserver.

Les constructions ne pourront pas avoir une hauteur totale supérieure à 7 mètres.

L’accès au secteur se fera depuis la rue Gironde.

Secteur 7

Le secteur est dédié à l’accueil de ~~6 à 7~~ 9 à 10 logements.

Les constructions ne pourront pas avoir une hauteur totale supérieure à 7 mètres.

L’accès au secteur sera réalisé sur l’impasse de la Bane.

Le secteur borde des constructions existantes qui sont à prendre en compte dans l’urbanisation du secteur en ménageant un espace tampon sans construction. Cet espace pourra toutefois accueillir des aménagements tels que voirie et stationnements à condition de les traiter de manière qualitative et végétalisée.

Secteur 8

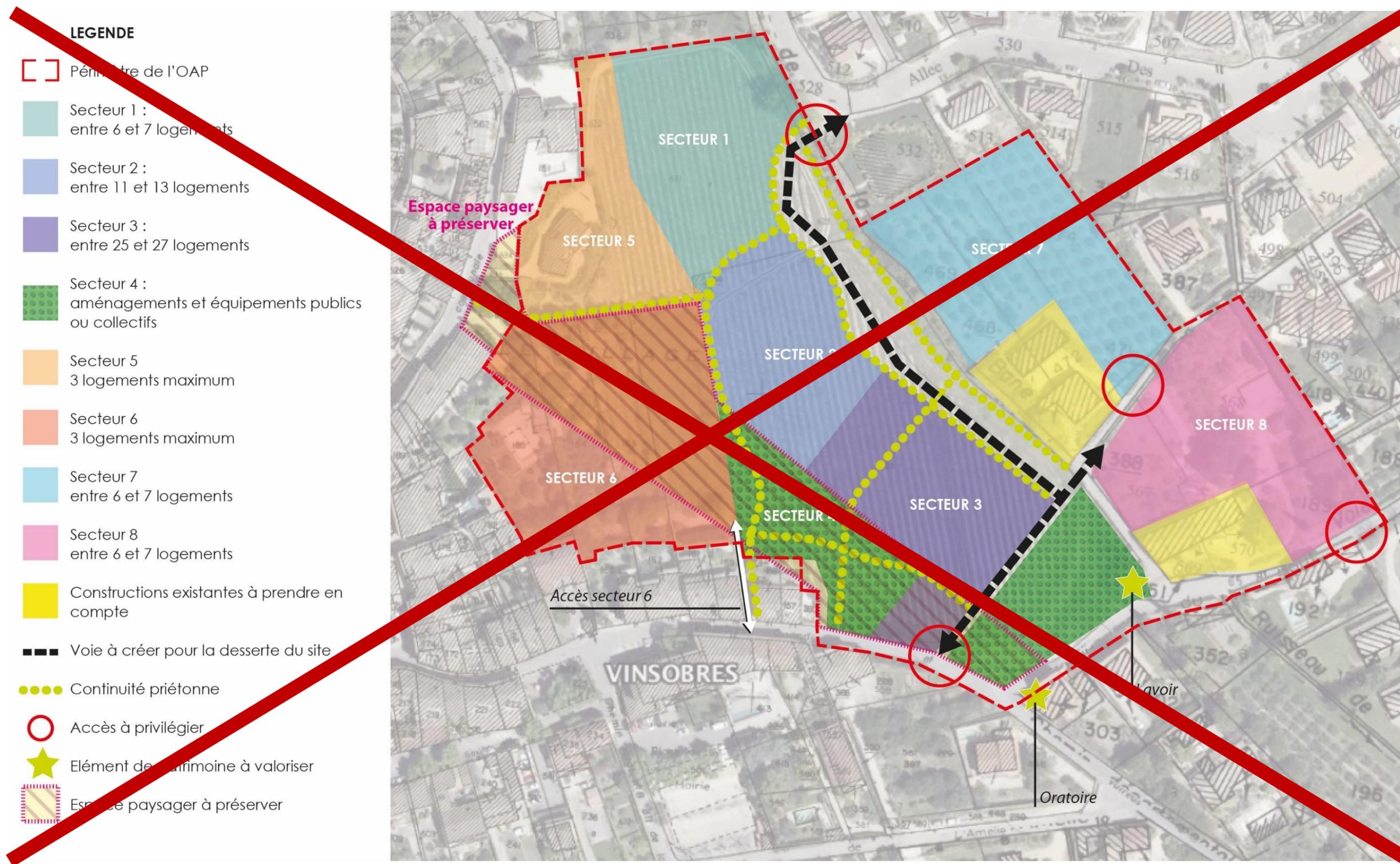
Le secteur est dédié à l’accueil de ~~6 à 7~~ 9 à 10 logements.

Les constructions ne pourront pas avoir une hauteur totale supérieure à 7 mètres.

L’accès au secteur sera réalisé sur l’impasse de la Bane et/ou sur la rue du Bout du Monde.

Le secteur borde des constructions existantes qui sont à prendre en compte dans l’urbanisation du secteur en ménageant un espace tampon sans construction. Cet espace pourra toutefois accueillir des aménagements tels que voirie et stationnements à condition de les traiter de manière qualitative et végétalisée.

3. Schéma de principe d'aménagement



3. Schéma de principe d'aménagement

LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur 1 :
entre 6 et 7 logements
-  Secteur 2 :
entre 8 et 10 logements
-  Secteur 3 :
entre 16 et 18 logements
-  Secteur 4 :
aménagements et équipements publics
ou collectifs
-  Secteur 5 :
3 logements maximum
-  Secteur 6 :
4 logements maximum
-  Secteur 7 :
entre 9 et 10 logements
-  Secteur 8 :
entre 9 et 10 logements
-  Constructions existantes à prendre en compte
-  Voie à créer pour la desserte du site
-  Continuité piétonne
-  Espace commercial et/ou de service à créer
-  Accès à privilégier
-  Élément de patrimoine à valoriser
-  Espace paysager à préserver



OAP N°2 SECTORIELLE « LA PARAN »

1. Contexte

Le site de La Paran est situé dans la partie sud du village, entre le cimetière et le stade. L’importance du secteur et son positionnement à proximité du chemin de La Paran en font un espace stratégique pour le développement de la commune.

Situé dans un environnement urbain, le secteur représente une vaste dent creuse dont l’urbanisation permettra de répondre aux besoins de construction sans extension urbaine.

L’urbanisation du site doit répondre à plusieurs objectifs :

- Créer une vingtaine de logements pour répondre aux besoins de la commune dans les années à venir ;
- Contribuer à la diversification du parc de logements de la commune et proposer une gamme de logements à destination des jeunes ménages et des primo-accédants ;
- Intégrer les futures constructions dans le contexte urbain préexistant ;
- Contribuer à la mise en valeur du chemin de La Paran ;
- Créer des voies de desserte servant à l’opération et améliorant les déplacements dans le village ;
- Proposer une offre publique de stationnement pour répondre aux besoins de cette partie du village.

Vue aérienne du site de La Paran



2. Principes d’aménagement et de programmation

Le site de La Paran est divisé en secteurs pour lesquels sont définis des objectifs de construction et d’aménagement à respecter :

Pour l’ensemble du périmètre de l’OAP

Le schéma d’aménagement en page suivante définit les principes pour le tracé des voies à créer pour la desserte du site et des continuités piétonnes.

Une voie de desserte principale sera réalisée en partie sud du site, avec les caractéristiques suivantes :

- Accès ouest à prévoir au niveau du chemin des Quinsons et accès est à prévoir au niveau du carrefour entre le chemin de La Paran et la rue du stade.
- Chaussée carrossable de 5,5 mètres de largeur minimum pour permettre une circulation en double sens ;
- Aménagements piétons à prévoir de part et d’autre de la chaussée.

Une voie de desserte secondaire sera réalisée en partie nord du site, avec les caractéristiques suivantes :

- La voie devra terminer de raccorder la RD619 au chemin de La Paran ;
- La circulation pourra être prévue en simple ou double sens selon les besoins identifiés au moment de la réalisation du projet ;
- Des aménagements piétons sont à prévoir de part et d’autre de la chaussée.

Un ou plusieurs cheminements piétons sont à prévoir pour « irriguer » le site et relier les voies de desserte principale et secondaire.

Secteur 1

Le secteur 1 est dédié à la réalisation de 45 20 logements minimum et 20 25 logements maximum. L’opération comprendra au moins 50% de logements réalisés selon la forme urbaine dite d’habitat intermédiaire dont les principes sont les suivants :

- Les bâtiments regroupent plusieurs logements individuels ayant chacun une entrée particulière.
- L’habitat s’organise autour d’une mitoyenneté verticale/horizontale.
- Chaque logement bénéficie d’un espace privé extérieur.
- Cette forme urbaine comprend également les logements accolés, c’est-à-dire des logements « individuels » liés par une ou plusieurs façades.

L’opération devra respecter une densité bâtie d’environ 15 logts/ha.

Les constructions seront préférentiellement orientées est-ouest et leur hauteur totale est limitée à 7 mètres.

Les places de stationnement à réaliser pour l’ensemble des logements pourront être rassemblées dans une ou plusieurs aires de stationnement.

Un espace tampon végétalisé est à créer pour réaliser un interface qualitatif entre les logements et le cimetière.

Secteur 2

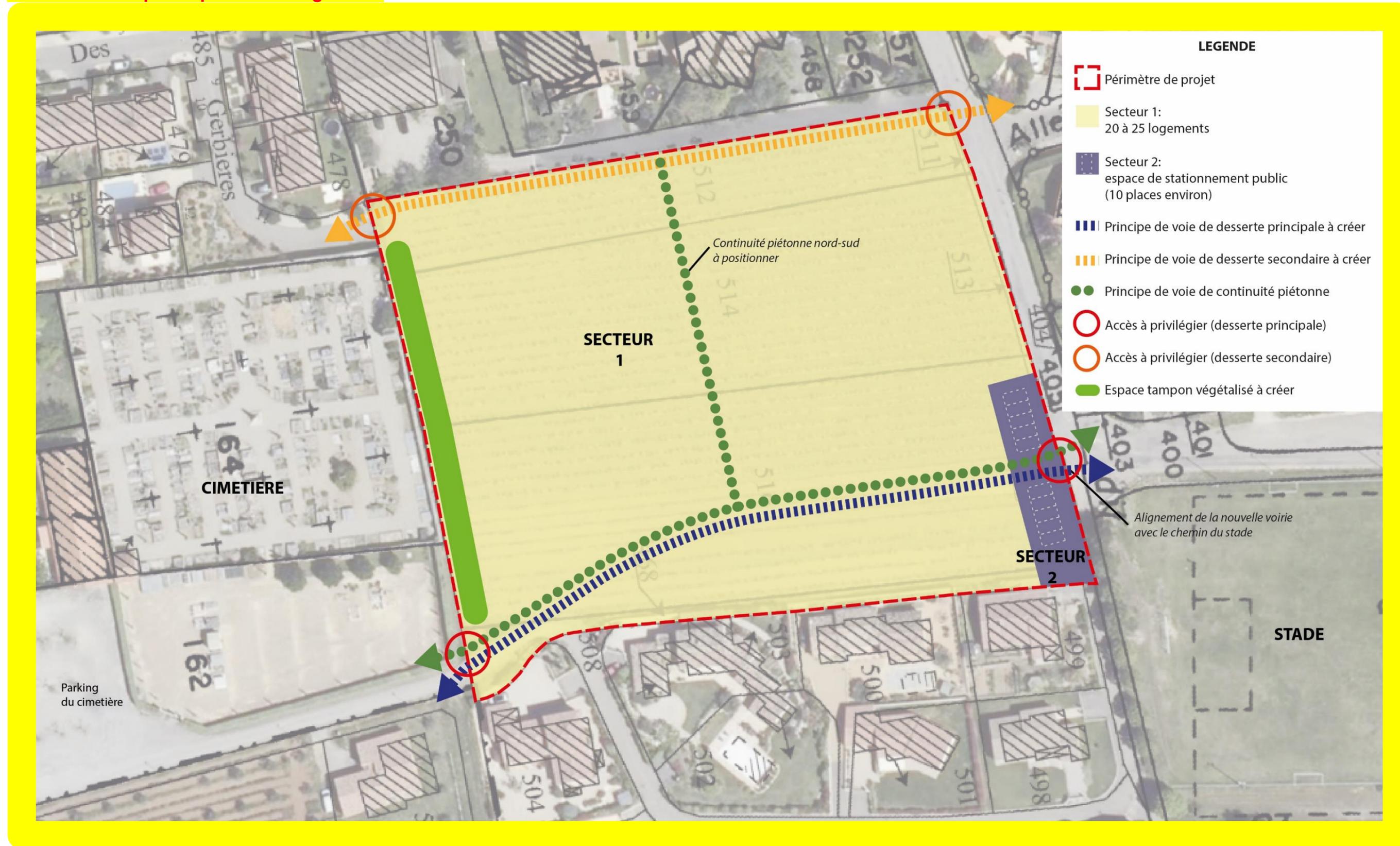
Le secteur 2 est dédié à la réalisation d’un parking public d’environ 40 10 places.

Les aménagements seront réalisés de façon à assurer leur qualité et la transition entre le secteur 1 et le chemin de La Paran. Le choix des matériaux de construction et la végétalisation du parking seront ainsi à travailler avec soin.

3. Schéma de principe d'aménagement



3. Schéma de principe d'aménagement



OAP N°3 THÉMATIQUE « ESPACE AGRICOLE »

1. Contexte

L’encadrement des constructions dans les espaces agricoles exige la prise en compte de plusieurs enjeux, dont notamment la pérennité des exploitations, la préservation du terroir et la qualité des paysages, en cohérence avec le contexte communal.

Les espaces agricoles couvrent une grande superficie du territoire vinsobrais. Entouré de plaines agricoles et de côteaux, le village « perché » de Vinsobres surplombe les vignobles et autres cultures diversifiées (oliviers, chênes, etc.) qui composent le territoire de la vallée de l’Eygues.

Au nord-ouest, le plateau des Plaines se caractérise par un paysage très ouvert sur les vignobles et bosquets qui dessinent le paysage. Les vues peuvent parfois être lointaines au-delà du territoire communal. Quelques exploitations agricoles et habitations ponctuent le paysage agricole.

Vers le sud, les coteaux diffèrent de la plaine par la présence d’une topographie assez douce qui favorisent la culture de vignobles. Ces coteaux dessinent une pente douce dans un paysage très ouvert sur la vallée de l’Eygues.

A l’est, les vallons du Rieu et du ruisseau de la Moye présentent un paysage diversifié accueillant des hameaux où de grandes bâtisses et des domaines sont installés. Les perspectives paysagères lointaines sont restreintes en fonction de la situation de l’observateur. Les vues peuvent être bloquées surtout en fond de vallon où l’étroitesse des vallons limite les vues lointaines.

Tout au sud du territoire, la plaine de l’Eygues s’étend de part et d’autre du cours d’eau qui dessine un paysage ouvert. Ce paysage facilite l’installation d’infrastructures (routes, bâtiments) qui ponctuent le paysage et créent des points d’appel pour l’observateur.

L’OAP met en évidence le fait que différentes options peuvent être envisageables pour la réalisation d’un projet en zone agricole en fonction du contexte local. Elle définit ainsi les principes de construction et d’aménagement dans les espaces agricoles. Elle porte sur les zones A, Acv et N du PLU en complément du règlement écrit.

Nota :

Dans les pages qui suivent, des schémas ont été intégrés pour expliciter les textes et montrer des exemples. Ces schémas sont indicatifs et ne constituent pas des règles à respecter.

Ces schémas sont issus des études suivantes : « Paysages et bâtiments agricoles – Guide à l’usage des agriculteurs » CAUE du Rhône ; « Intégration paysagère des bâtiments agricoles » Chambre d’agriculture de l’Ardèche, CAUE de l’Ardèche et PNR des Monts d’Ardèche.

2. Principes de construction et d’aménagement dans les espaces agricoles

Les projets de construction en zone agricole (construction neuve, extension, annexes, etc.) doivent prendre en compte les principes énoncés dans ce qui suit. **Les principes ne sont pas hiérarchisés : les porteurs de projet doivent assurer le meilleur équilibre dans leur proposition en tenant compte du contexte local.**

Pour rappel, les espaces concernés par la présente OAP peuvent être impactés par des risques, notamment celui d’inondation pour lequel les dispositions du PPRi de l’Eygues s’imposent à toute construction et tout aménagement.

2.1. Préserver les terres à haute valeur agronomique

Le développement durable de l’activité agricole renvoie à la protection des cultures classées en cru « Vinsobres », symbole de la qualité exceptionnelle du terroir vinsobrais. Néanmoins, d’autres cultures moins valorisées participent à la diversité de l’agriculture sur le territoire et présentent des enjeux économiques et paysagers importants (AOC olive de Nyons par exemple).

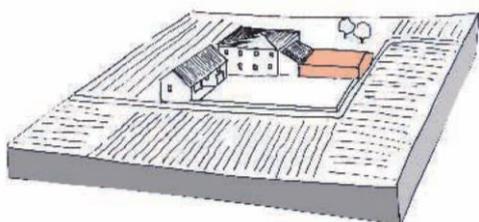
La localisation d’un projet de construction devra ainsi prendre en compte les parcelles classées ou revendiquées en AOC et privilégier des espaces non cultivés.

2.2. Localiser le nouveau bâtiment en cohérence avec le bâti existant et les caractéristiques du terrain

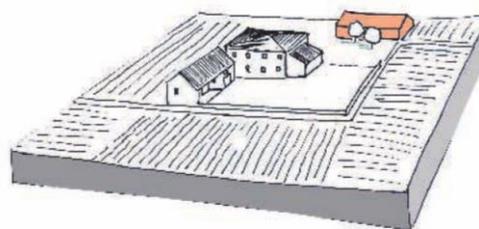
Les bâtiments de l’exploitation agricole doivent constituer un ensemble cohérent. Tous les bâtiments, anciens ou modernes, ne doivent former qu’une seule et même entité. **Ainsi, dans la mesure du possible, les constructions doivent être regroupées autour des bâtiments existants.** Pour rappel, en zone Acv il n’est pas possible de créer de nouveau bâtiment à plus de 50 mètres d’un bâtiment agricole existant à la date d’approbation du PLU.

1/ Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles, il est recommandé de ne pas éloigner les constructions nouvelles de la ferme existante mais au contraire de **construire en mitoyenneté** ou dans une forte proximité bâtie et ainsi associer neuf et ancien dans une silhouette globale.

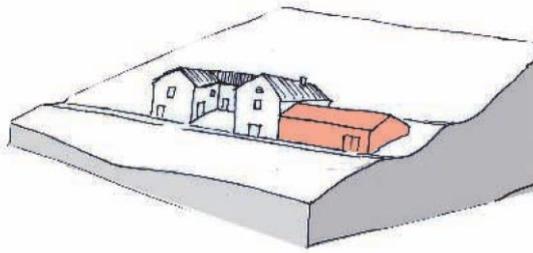
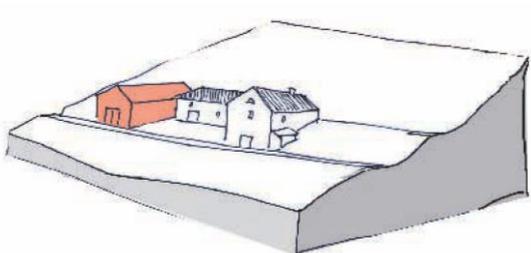
Implantation à privilégier



Implantation à éviter



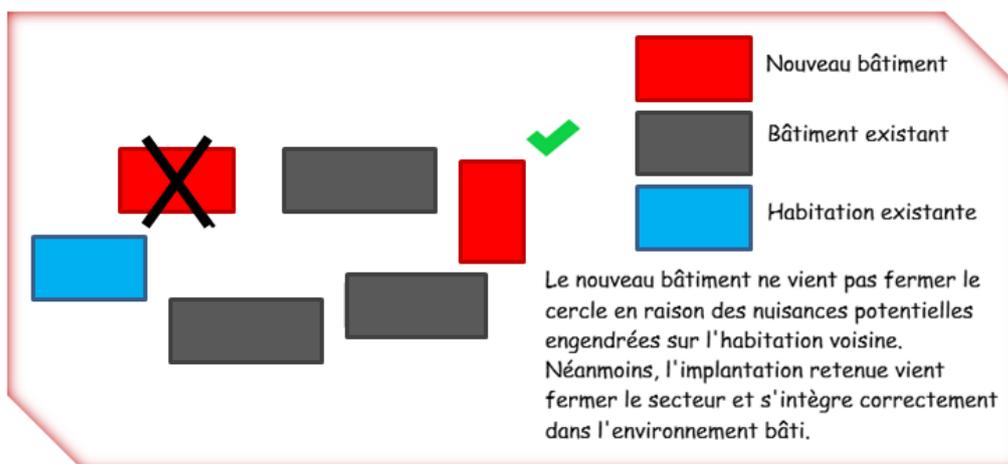
Dans des paysages agricoles ouverts et de relief, le maintien des silhouettes agglomérées est d’autant plus important. De multiples implantations perpendiculaires ou parallèles au(x) bâtiment(s) existant(s) sont possibles :



2/ L’implantation de nouvelles constructions, sans être mitoyenne, peut aussi contribuer à « fermer » le secteur. Ci-dessous, l’implantation choisie permet d’éviter le développement d’une urbanisation linéaire, accentuant le mitage des terres agricoles et la dénaturation des paysages. Elle crée également une cohérence d’ensemble de l’espace bâti.



3/ L’implantation d’un bâtiment agricole à proximité de constructions à usage de logement ou d’hébergement occupées par des personnes tierces à l’exploitation agricole est à éviter afin d’empêcher les conflits potentiels entre les différents usages et les nuisances.



4/ La localisation d’un projet doit également tenir compte des caractéristiques du terrain d’assiette. Si la localisation d’un projet rend sa réalisation trop difficile ou onéreuse pour des raisons d’ordre technique ou topographique, un autre emplacement pourra être privilégié. Il s’agit de tenir compte des contraintes liées à la configuration du site et la nature du sol : terrain en pente, sols argileux, terrain inaccessible, etc.

2.3. Assurer la meilleure intégration du bâti dans son environnement

Le choix d’une implantation assurant une bonne intégration du bâtiment envisagé dans son environnement est un élément important d’un projet agricole.

Les principes généraux sont de :

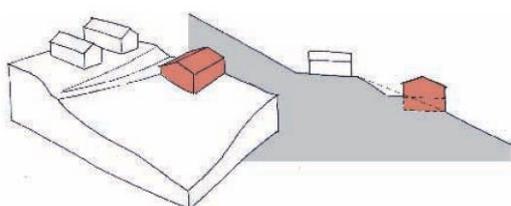
- S’insérer dans la topographie naturelle ou de limiter les mouvements de terre ;
- Utiliser ou compléter la végétation existante pour intégrer le bâtiment dans le paysage.

2.3.1. S’insérer dans la topographie naturelle

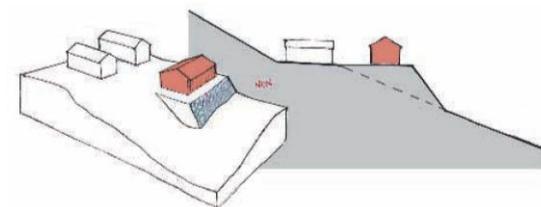
A la façon des architectures traditionnelles, l’implantation du bâtiment s’inscrit parallèlement ou perpendiculairement à la pente. Une implantation dans le sens des courbes de niveaux est en général préférable dans les pentes fortes ou pour les bâtiments de grande taille.

1/ La forme du bâtiment s’adapte à la pente : **un demi-niveau semi-enterré ou un soubassement** permettent de limiter les mouvements de terres et les terrassements dommageables pour le paysage (talus et plates-formes) et préservent ainsi le profil du terrain naturel.

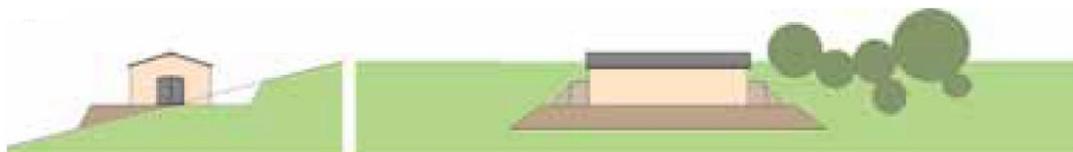
Implantation à privilégier



Implantation à éviter

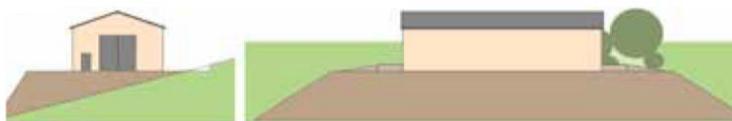


2/ S’intégrer dans la pente, c’est **gérer au mieux les terrassements** à réaliser pour réduire l’impact visuel de l’exploitation. Dans le cas d’un bâtiment de taille réduite ou moyenne et dont l’implantation nécessite peu de terrassement, l’impact visuel paysager est faible :

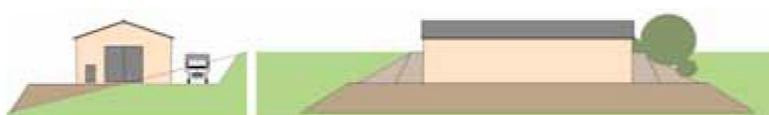


Dans le cas d’un bâtiment plus volumineux, l’impact visuel paysager est atténué si les **terrassements sont équilibrés** (le déblai est égal au remblai) :

Le remblai important pour la plateforme de ce bâtiment accentue l’impact visuel :



Pour la même taille de bâtiment, l’impact visuel est moindre grâce à l’équilibre entre déblai et remblai :

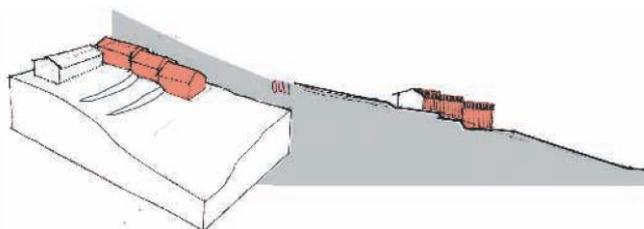


3/ Quand l’usage et la fonction du bâtiment le permettent, deux façons de s’adapter à la pente peuvent permettre de limiter la taille des plateformes et les terrassements :

- En construisant sur **deux niveaux superposés** :



- En **s’implantant en terrasse** dans la pente pour générer une silhouette étagée qui accompagne la topographie :



2.3.2. Utiliser la végétation existante et végétaliser les espaces libres de construction

Des alignements d’arbres, des haies, etc., existants ou à créer, aident à structurer l’organisation spatiale des bâtiments et à créer des liaisons entre l’espace bâti et le milieu naturel, dans un objectif de composition plus qualitative du projet de construction.

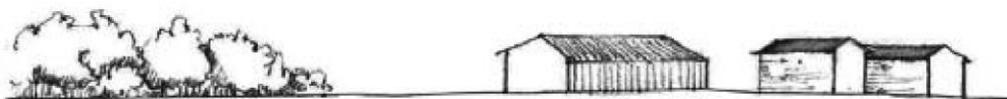
1/ Préférentiellement, il s’agit de conserver les boisements, bosquets, arbres isolés, haies, etc. existants et **d’insérer le projet agricole dans cette végétation existante**. Des plantations complémentaires peuvent également être faites.

2/ Des arbres et arbustes de même nature que les haies ou les bois environnants peuvent être plantés afin de les prolonger et ainsi « **d’accrocher** » le projet au paysage existant.

Avec végétalisation, à privilégier

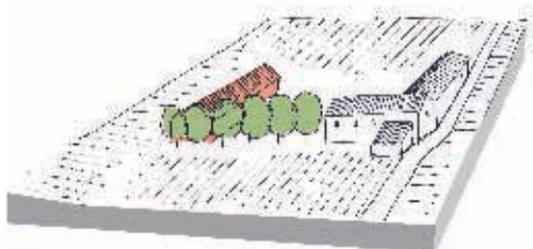


Sans végétalisation, à éviter

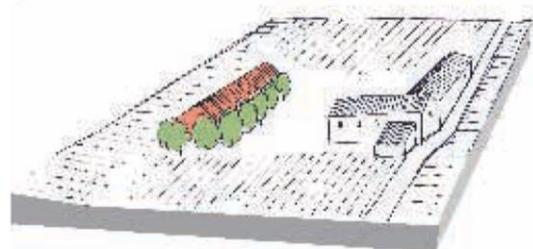


3/ Les structures végétales (un alignement ou un bouquet d’arbres par exemple) peuvent **rattacher des bâtiments épars** d’une exploitation et reconstituer ainsi l’intégrité morphologique de la ferme – sa silhouette – dans le paysage lointain.

Végétalisation à privilégier

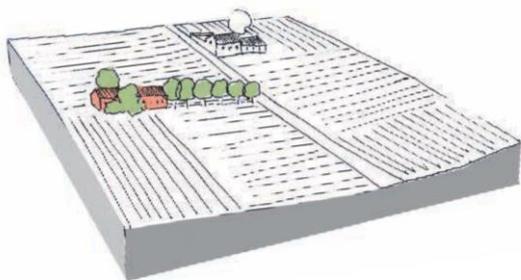


Végétalisation à éviter

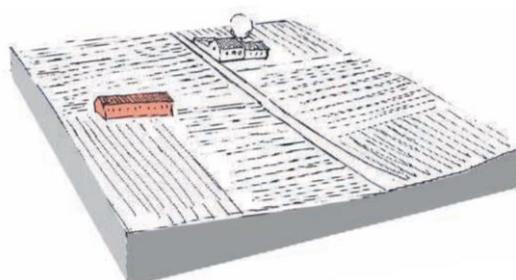


4/ Un **mail d’arbres le long d’un chemin d’accès** peut facilement contribuer à dissimuler un bâtiment isolé ou distant de la ferme d’origine en le reliant à la route. On évitera de le surligner en le cernant d’une haie.

Avec végétalisation, à privilégier



Sans végétalisation, à éviter



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA DRÔME
Commune de VINSOBRES



Pièce n°
2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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.....	3
Orientation n°1. Assurer un développement durable du territoire vinsobrais.	4
Orientation n°2. Permettre un développement démographique en adéquation avec l'identité de la commune et compatible avec ses équipements.....	6
Orientation n°3. Organiser l'urbanisation de la commune dans le respect de son identité, de ses capacités et de son histoire.	7
Orientation n°4. Assurer le développement et la pérennité de l'agriculture vinsobraise.	9
Orientation n°5. Mettre en œuvre les moyens de développement d'une économie locale et adaptée à Vinsobres.	10
Orientation n°6. Protéger les éléments de patrimoine bâti, paysager et écologique qui participent à l'identité et la qualité de vie du territoire	11
Cartes illustrant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	13

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente le projet communal pour la douzaine d'années à venir. Il est le document cadre du PLU. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Orientation n°1. Assurer un développement durable du territoire vinsobrais.

Objectif n°1.1. Respecter les dispositions de la Charte du Parc naturel régional des Baronnies Provençales en intégrant dans le PADD des objectifs de la Charte et en participant à la réalisation, dans la mesure des compétences communales, de ses ambitions rappelées ci-dessous :

« Ambition 1 : Fonder l'évolution des Baronnies Provençales sur la préservation et la valorisation des différents atouts naturels et humains.

Ambition 2 : Relocaliser une économie fondée sur l'identité et la valorisation des ressources territoriales.

Ambition 3 : Concevoir un aménagement cohérent, solidaire et durable des Baronnies Provençales. »

Objectif n°1.2. Définir un équilibre entre le développement démographique et économique de la commune et la nécessaire préservation des ressources du territoire.

1. Limiter et adapter la consommation d'espace aux besoins de développement démographique et économique :
 - a. Limiter la consommation d'espace aux besoins de la commune pour la construction de logements et de bâtiments d'activité sur la douzaine d'années à venir. Ces besoins sont estimés à 6 ha maximum pour la réalisation des logements et bâtiments d'activités, auxquels s'ajoutent environ 1,5 ha pour les infrastructures nécessaires (voiries, parkings et équipements publics).
 - b. Assurer une densification progressive et adaptée des espaces déjà urbanisés qui y ont vocation en mobilisant les dents-creuses et en augmentant les droits à bâtir, (respect du cadre de vie existant, réseaux en capacité suffisante...).
 - c. Organiser l'urbanisation des secteurs stratégiques de développement en définissant des principes d'aménagement et en imposant des densités de construction.
2. Assurer un développement du territoire en tenant compte des ressources naturelles, de leur protection et de leur capacité :
 - a. Ressource en eau : dans le respect de la Charte du PNR des Baronnies Provençales, contribuer à la connaissance de la ressource et organiser durablement son usage.
 - b. Terres agricoles : organiser les modalités de leur protection et de leur exploitation (cf. Orientation n°4).
 - c. Espaces naturels : protéger les espaces qui participent à la qualité environnementale du territoire (cf. Orientation n°6).

Objectif n°1.3. Promouvoir un habitat durable s'insérant dans le contexte architectural, urbain et paysager de la commune.

1. Favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'espace tout en préservant et aménageant des espaces végétalisés au sein du tissu urbain.
2. Dans le respect de la Charte du PNR des Baronnies Provençales, permettre les systèmes d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable afin de promouvoir la sobriété et la qualité énergétiques des bâtiments.

Objectif n°1.4. Contribuer au développement des communications numériques.

1. Faire des réseaux de communication numérique un critère de qualité à part entière des futurs projets de construction.
2. Permettre, à travers ces dispositions et dans le respect de la Charte du PNR des Baronnies Provençales, l'accueil de nouveaux actifs en facilitant la pluriactivité, le développement du télétravail et des services en ligne.

Objectif n°1.5. Se prémunir contre les risques majeurs affectant le territoire communal.

1. Intégrer les objectifs et les prescriptions du Plan de prévention des risques d'inondations de l'Eygues et ses affluents.
2. Prendre en compte l'aléa feux de forêt qui concerne les boisements de la commune.
3. Prendre en compte les autres risques affectant le territoire communal.

Orientation n°2. Permettre un développement démographique en adéquation avec l'identité de la commune et compatible avec ses équipements.

Objectif n°2.1. Permettre une croissance démographique raisonnée maintenant le dynamisme de la commune.

1. Maintenir un développement démographique raisonné correspondant à un taux de croissance moyen de +1,2% par an, soit environ 190 habitants supplémentaires à accueillir sur la douzaine d'années à venir.
2. Prévoir la réalisation d'environ 110 logements sur la douzaine d'années à venir afin de répondre :
 - a. Aux besoins de logement dus à la croissance démographique prévue ;
 - b. Au phénomène de desserrement des ménages ;
 - c. À l'évolution des modes de vie et à la demande croissante en logements plus petits que ceux existants sur le territoire communal.
3. Organiser et prévoir l'accueil de cette nouvelle population dans le respect de l'identité paysagère, urbaine et architecturale de la commune.

Objectif n°2.2. Organiser une politique de l'habitat permettant à tous de se loger.

1. Contribuer à la diversification du parc de logements en ce qui concerne les tailles de logement et leur typologie (logements libres, logements locatifs, logements en accession, logements sociaux) afin de répondre aux besoins des ménages, notamment des primo-accédants.
2. Diversifier les formes urbaines entre logements individuels, logements groupés et logements collectifs afin de proposer une offre variée tout en s'assurant de l'intégration des futures constructions dans le caractère bâti existant de la commune.
3. Assurer le renouvellement des ménages nécessaire au maintien des équipements et services publics en facilitant l'accueil de jeunes ménages.

Objectif n°2.3. Anticiper les besoins dus au développement communal envisagé et prévoir les équipements publics nécessaires (réseaux, voirie, stationnement, espace public, etc.).

Orientation n°3. Organiser l'urbanisation de la commune dans le respect de son identité, de ses capacités et de son histoire.

Objectif n°3.1. Considérer le village de Vinsobres comme le lieu d'accueil principal du développement de la commune.

1. Déterminer des limites claires à l'urbanisation du village en s'appuyant sur le relief, les perceptions paysagères et sur l'importance de protéger les espaces agricoles et forestiers. En association avec une stratégie d'urbanisation concentrée sur la mobilisation des dents creuses, il s'agit de lutter contre l'étalement urbain dans le respect de la Charte du PNR des Baronnies Provençales.
2. Renforcer le cœur du village situé autour de la mairie et de la salle des fêtes.
3. Faire du chemin de La Paran un axe fort du village, notamment pour les piétons.
4. Mettre en valeur les entrées du village :
 - a. Aménager qualitativement les entrées du village par une composition urbaine permettant de « mettre en scène » l'arrivée dans un espace habité.
 - b. Identifier et protéger les espaces et éléments mettant en scène les entrées du village, qu'ils soient bâtis, naturels ou agricoles.
5. Pour les projets d'urbanisation, dans le respect de la Charte du PNR des Baronnies Provençales, favoriser les projets d'aménagements cohérents et solidaires.
6. Mettre en valeur les espaces publics majeurs existants et permettre les aménagements pour la création de nouveaux espaces à destination de la population (espaces verts, de jeux, de loisir, de stationnement).
7. En-dehors du village, stopper l'urbanisation dispersée des terres agricoles et naturelles tout en permettant aux habitations existantes d'évoluer de manière limitée.

Objectif n°3.2. Mener un projet urbain stratégique en cœur du village sur le site de la Bane.

1. Encadrer la réalisation du projet de la Bane par les principes fondateurs suivants :
 - a. Offrir une vitrine : prise en compte des cônes de vue, mise en valeur du lavoir, création d'un équipement public ;
 - b. Formaliser les rencontres : vues partagées vers le village et le grand paysage, espaces de rencontre (promenade, jardins...), maillage piéton ;
 - c. Renforcer l'attractivité : habitat diversifié, jeux pour enfants, services de proximité, maillage viaire.
2. Faire de ce site stratégique (par sa proximité aux équipements publics et son importance), un lieu d'accueil majeur des objectifs démographiques et de développement de la commune.
3. Intégrer dans ce projet les moyens de réalisation d'une mixité sociale (créer des logements pour tous) et d'une mixité fonctionnelle (associer habitat et activités économiques compatibles).

Objectif n°3.3. Mobiliser les ressources foncières présentes dans l'enveloppe urbaine du village (dents-creuses) pour assurer le développement de la commune.

1. Adapter les règles d'urbanisme s'appliquant aux dents-creuses en fonction de leur capacité, de leur situation dans le tissu urbain et des moyens de leur mobilisation opérationnelle.
2. Cibler les dents-creuses stratégiques pour le développement de la commune et encadrer leur urbanisation.

Objectif n°3.4. En lien avec le développement envisagé, améliorer les conditions de déplacement de la commune.

1. Améliorer le maillage viaire dans le village afin de faciliter les déplacements et la perméabilité du tissu urbain, et d'éviter un système d'impasses et un fonctionnement en isolat des différents quartiers.
2. Créer une liaison piétonne entre le site de la Bane et le vieux village.
3. Mettre en lien les espaces générateurs de déplacements (équipements et services publics, commerces...) avec les parkings publics, le tout dans un système de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) à développer.
4. Développer l'offre en stationnement public dans les secteurs stratégiques.
5. Mettre en place un plan de circulation pour sécuriser et faciliter les déplacements à l'intérieur du village.
6. Développer les cheminements doux (piétons, vélos, etc.) :
 - a. En prévoyant majoritairement le développement dans l'enveloppe urbaine existante ;
 - b. En améliorant les aménagements piétonniers, notamment le long du chemin de La Paran ;
 - c. En imposant des mesures en faveur des cheminements doux dans les secteurs stratégiques de développement ;
 - d. En mettant en valeur des parcours pédestres extérieurs au village pour, dans le respect de la Charte du PNR des Baronnies Provençales, structurer et qualifier l'offre de randonnées.
7. Développer en priorité les zones déjà urbanisées pour ainsi améliorer l'opportunité des transports en commun et des initiatives de covoiturage pour les déplacements vers les autres communes.

Orientation n°4. Assurer le développement et la pérennité de l'agriculture vinsobraise.

Objectifs n°4.1. Prendre en compte, dans la mesure des compétences communales, les engagements de la charte paysagère environnementale des Côtes du Rhône dont les trois objectifs majeurs sont les suivants :

- « 1. Mobiliser les vignerons, les collectivités et organismes de l'appellation afin de travailler collectivement au développement de la démarche paysagère environnementale.*
- 2. Agir de façon concrète en soutenant des actions menées localement mais aussi en travaillant sur l'émergence de nouvelles actions.*
- 3. Communiquer autour de la démarche afin de faire reconnaître les atouts paysagers et environnementaux des Côtes du Rhône. »*

Objectifs n°4.2. Limiter les constructions à usage agricole au sein de la zone d'appellation d'origine contrôlée « Vinsobres » afin de préserver le terroir tout en permettant le développement des exploitations.

Objectif n°4.3. Accompagner les exploitations agricoles dans leur activité, de la production à la vente des produits.

Objectif n°4.4. Permettre et accompagner les projets facilitant l'installation de nouvelles exploitations et contribuant au développement des exploitations existantes, dès lors que ces projets ne compromettent la qualité du terroir et la qualité paysagère de Vinsobres.

Objectif n°4.5. Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des constructions agricoles.

Objectif n°4.6. Encourager la production des produits agricoles reconnus pour leur qualité sur le territoire communal mais peu valorisés : agneau de Sisteron, ail de la Drôme, miel de Provence, huile d'olive de Nyons, olives noires de Nyons, Picodon et volailles de la Drôme.

Orientation n°5. Mettre en œuvre les moyens de développement d'une économie locale et adaptée à Vinsobres.

Objectif n°5.1. Pérenniser et développer le rôle commercial du village.

1. Soutenir et accompagner les activités commerciales existantes.
2. En parallèle de l'accueil de nouvelles populations dans le village qui va renforcer son attractivité commerciale, faciliter l'installation de commerces et services de proximité.
3. Intégrer les secteurs de développement commercial dans l'organisation des déplacements motorisés et doux.
4. Permettre la mixité entre habitat et activités économiques dans les zones urbanisées, tout en limitant les nuisances pour les habitants, dans le respect de la Charte du PNR des Baronnies Provençales qui préconise de « Privilégier la mixité des fonctions ».

Objectif n°5.2. Permettre et soutenir l'installation d'activités artisanales.

1. En lien avec la Communauté de communes qui a la compétence économie, réfléchir à un site d'accueil d'activités économiques artisanales.
2. Encadrer et ne pas développer la zone artisanale des Paluds.

Objectif n°5.3. Contribuer au développement d'un tourisme ancré dans la culture et l'histoire locale et respectueux de l'environnement.

1. Dans le respect de la Charte du PNR des Baronnies Provençales, promouvoir un tourisme durable qui s'inscrit dans le paysage et l'art de vivre le territoire.
2. Assurer la pérennité du camping du Sagittaire dans le respect du contexte agricole et paysager local et des prescriptions du Plan de prévention du risque inondation de l'Eygues et ses affluents.
3. Valoriser le camping communal en améliorant les moyens de déplacement doux vers le centre du village.
4. Permettre la diversification des exploitations agricoles par le développement de l'agritourisme.

Orientation n°6. Protéger les éléments de patrimoine bâti, paysager et écologique qui participent à l'identité et la qualité de vie du territoire

Objectif n°6.1. Préserver et valoriser le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune

1. Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du village dans ses différentes composantes liées à l'histoire de l'urbanisation de la commune.
2. Dans le respect de la Charte du PNR des Baronnies Provençales, « préserver les silhouettes et caractères paysagers des villages ».
3. Protéger les éléments de patrimoine remarquables : l'église, le temple, la porte dite le « Portalou », les châteaux et bâtisses historiques.
4. Préserver les éléments qui constituent le « petit patrimoine bâti », dont notamment les anciens cabanons dans les espaces agricoles.
5. Intégrer les futures constructions dans le contexte architectural et urbain préexistant.

Objectif n°6.2. Préserver les qualités paysagères de la commune.

1. Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers remarquables de toute forme de construction.
2. Prendre en compte la déclivité générale du territoire de la commune qui descend vers l'Eygues pour préserver les perspectives paysagères.
3. Préserver les cônes de vue remarquables mettant en valeur le village.
4. Prendre en compte les différentes entités paysagères afin de préserver leurs caractéristiques : le village, les plaines nord-ouest, les coteaux, les vallées du Rieu et de la Moye, le lit de l'Eygues.
5. Saisir l'opportunité que représente le passage de la route de Nyons (RD94) pour mettre en valeur le paysage communal :
 - a. Limiter et mieux intégrer les ouvrages techniques.
 - b. Veiller à la qualité architecturale des constructions visibles depuis la route.
 - c. Réglementer les aménagements des abords des constructions dans un objectif de qualité paysagère et d'intégration des bâtiments.
 - d. Protéger les perspectives majeures perceptibles depuis la route de Nyons (RD94) et qui mettent en valeur le paysage.

Objectif n°6.3. Protéger les espaces de richesse écologique ainsi que les continuités écologiques majeures, la trame verte et bleue de la commune.

1. Dans le respect de la Charte du PNR des Baronnies Provençales, préserver les milieux naturels et espèces remarquables pour contribuer au maintien et à l'enrichissement de la biodiversité.
2. Protéger les zones de boisements qui constituent la trame verte du territoire.
3. Protéger les zones humides qui constituent la trame bleue du territoire : l'Eygues, le Rieu et l'Hérain. Dans le respect de la Charte du PNR des Baronnies Provençales, il s'agit ainsi de

protéger les éléments éco-paysagers structurants liées à l'eau : cours d'eau, sources, ripisylves.

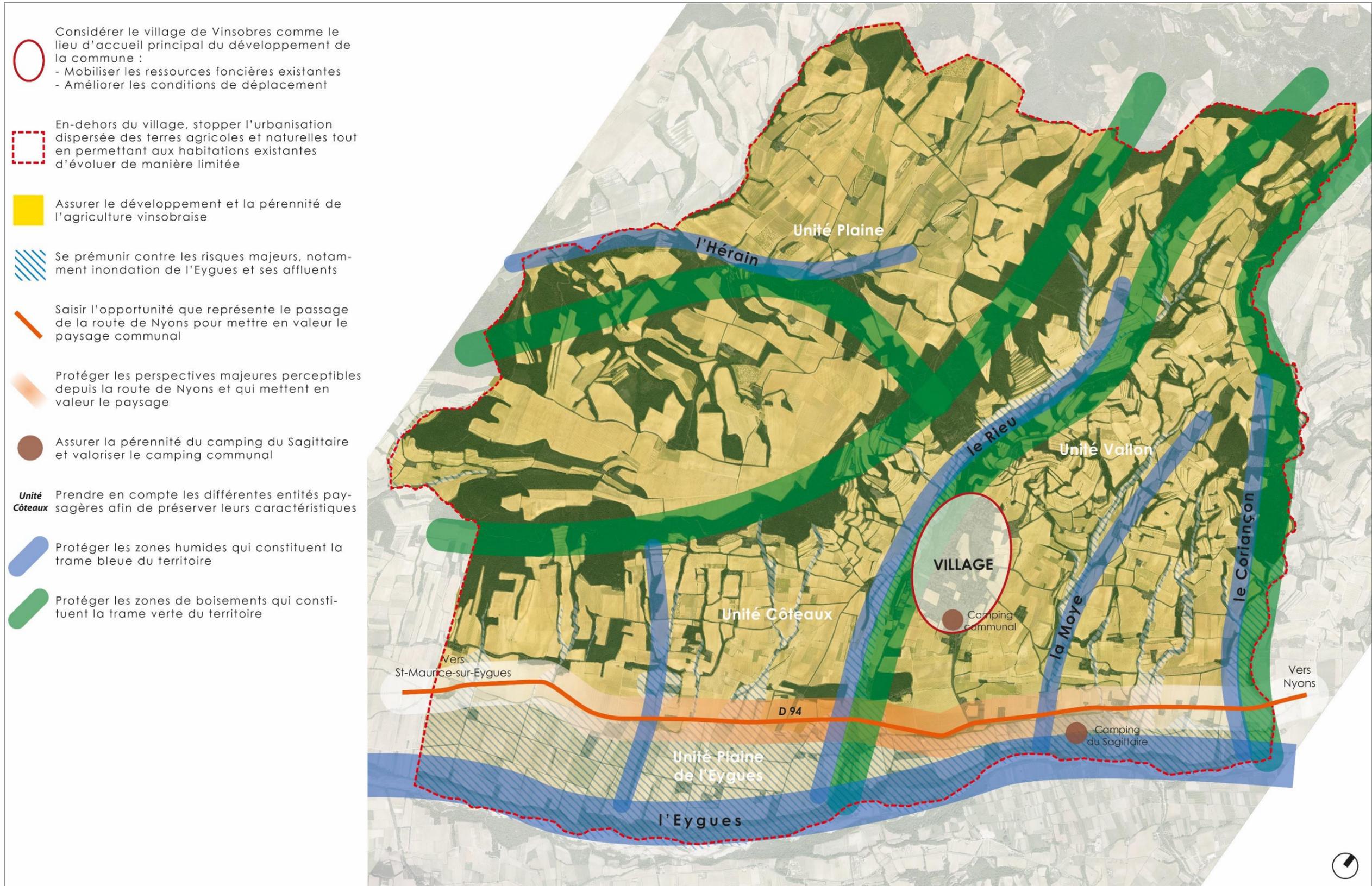
4. Protéger les éléments remarquables participant à la richesse écologique du territoire (arbres, haies, etc.).
5. Protéger les espaces d'importance pour la biodiversité reconnus par des périmètres réglementaires : sites Natura 2000 « L'Eygues » et « Forêts alluviales, rivières et gorges de l'Eygues ».

Objectif n°6.4. Protéger la ligne de crête boisée qui traverse le territoire du fait de son rôle écologique et paysager :

1. En interdisant les nouvelles constructions ;
2. En préservant son caractère naturel et forestier propice à la biodiversité et au paysage.

Cartes illustrant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Nota bene : les cartes qui suivent constituent une représentation synthétique des objectifs du PADD ; ceux-ci n'étant pas tous cartographiables, ils ne sont pas représentés de manière exhaustive.



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune de VINSOBRES

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1



Pièce n°

1

RAPPORT DE PRESENTATION

Projet de dossier de modification de droit commun n°1 du PLU – Projet au 15 avril 2021

PLU initial approuvé le 13 décembre 2019

Modification de droit commun n°1
approuvée le

Le Maire

Alpicité

Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité

Av. de la Clapière – 1 Résidence de la Croisée des
Chemins – 05200 Embrun

Tel : 04.92.46.51.80 / Mail : contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

Table des matières

1. Objectifs de la modification de droit commun n°1 du PLU.....	3
2. Justification de la procédure mise en œuvre	4
3. Les pièces du PLU modifiées	6
4. Articulation des différents plans et documents entre eux.....	15
5. Incidences du projet sur les composantes de l’environnement	15

1. Objectifs de la modification de droit commun n°1 du PLU

La commune de Vinsobres a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2019.

Depuis sa mise en œuvre, la commune rencontre des difficultés dans la réalisation des deux OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation – destinées à la création de nouveaux logements sur la commune. La commune de Vinsobres souhaite donc faire évoluer son document d'urbanisme et procéder à une modification de droit commun visant à :

- Modifier les OAP n°1 et n°2 pour assurer l'insertion paysagère et urbaine des futures constructions et aménagements,
- Adapter le nombre de logements à produire dans chacune des OAP n°1 et n°2,
- Ajuster les emplacements réservés notamment au regard des évolutions des OAP,
- Adapter le règlement écrit et le zonage en cohérence avec les modifications apportées dans les secteurs d'OAP.

Ainsi, par délibération du 8 mars 2021, le conseil municipal de la commune de Vinsobres a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

La délibération a également défini les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques/observations ;
- Mails adressés à l'adresse suivante contact@mairievinsobres.fr (en objet PLU) ;
- Courriers envoyés à l'adresse suivante : Mairie 8 Rue Gironde 26 110 Vinsobres concernant la présente procédure pendant une durée minimale d'un mois ;
- Mise à disposition d'un dossier de présentation synthétique des objets de la modification en mairie et sur le site internet de la commune ;
- Publication d'un article dans la presse locale ;
- Affichage de la délibération en mairie et sur le site internet de la commune durant toute la période de concertation.

2. Justification de la procédure mise en œuvre

2.1. Des évolutions qui n'entrent pas dans le champ de la révision

La présente modification de droit commun n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, puisqu'elles n'engendrent aucune des dispositions de nature à imposer une révision à savoir (article L153-31 de Code de l'Urbanisme) qu'elles :

- Ne modifient pas les orientations définies par le PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC) ;
- Ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- N'induisent pas de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui n'aurait pas été ouverte ni objet d'acquisitions foncières depuis neuf ans ;
- Ne créent pas d'OAP valant ZAC...

... **mais modifient les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

2.2. Des évolutions qui rentrent dans le champ de la modification de droit commun

Les évolutions du PLU envisagées par la commune nécessitent la mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun car les ajustements du nombre de logements à produire dans chacune des OAP conduisent à une diminution des possibilités de construire sur un des deux secteurs...

... **ce qui permet d'appliquer une procédure de modification de droit commun conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.**

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme – modifié par la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 – art. 97 (V) :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».

Conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme le dossier de modification de droit commun du PLU sera soumis à enquête publique pendant une durée minimale d'un mois.

Le contenu de la modification de droit commun n°1 du PLU de Vinsobres respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-41 du Code de l'Urbanisme issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et modifié par les lois UH de 2003, ENE de 2010 et ALUR de 2014. Les pièces du dossier du PLU concernées par cette modification sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation** : Le rapport de présentation du PLU est complété avec le rapport de présentation de la modification de droit commun n°1 ;
 - **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** : l'OAP n°1 dite « La Bane » est modifié avec :
 - L'ajustement du nombre de logements à produire dans les certains des sous-secteurs de l'OAP ;
 - La localisation de l'espace commercial à créer prévu dans l'OAP initiale mais non spatialisé.
- L'OAP n°2 dite « La Paran » est modifié avec :
- L'ajustement du nombre de logements à produire dans l'OAP ;
 - L'adaptation du nombre de stationnement public au regard des besoins identifiés par la commune.
- **Le règlement graphique** : l'emplacement réservé n°9 destiné à la création d'un parking est ajusté au regard au regard des besoins identifiés par la commune et de l'évolution de l'OAP n°2.

2.3. Une procédure faisant l'objet d'une demande au cas par cas

Conformément à l'article L104-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification n°1 du PLU de Vinsobres doit faire l'objet d'une demande au cas par cas pour déterminer si elle est soumise ou non à Evaluation Environnementale.

Par décision du **XX/XX/XX n° XXX** la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale – MRAE – a décidé de **XXX**

3. Les pièces du PLU modifiées

Pour assurer une meilleure greffe urbaine et garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions, la commune de Vinsobres souhaite :

- Revoir le nombre de logements à produire dans les deux OAP du centre-bourg à savoir l'OAP n°1 « La Bane » et l'OAP n°2 « La Paran »,
- Localiser l'espace commercial dans l'OAP n°1,
- Ajuster le nombre de places de stationnement public dans l'OAP n°2 au regard des besoins identifiés par la commune.

Afin de ne pas modifier l'économie générale et les orientations définies dans le PADD, les ajustements envisagés dans les deux OAP garantissent une production de logements identique entre le PLU en vigueur et le projet de modification de droit commun n°1. Le nombre de logements à produire dans chacune des deux OAP en question sera modifié mais le nombre global de logements reste inchangé.

Les évolutions réalisées sont explicitées et mises en évidence de la manière suivante :

- Suppression d'élément en **rouge barré** dans le corps du texte,
- Ajout d'élément en **rouge surligné jaune** dans le corps du texte.

3.1. OAP n°1 dite « La Bane » : garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions et la vitalité communale

CONTEXTE

L'OAP n°1 concerne le secteur de La Bane situé au cœur du centre urbanisé du village, en contrebas du centre historique. Cette proximité avec les équipements et services confère une place stratégique au site dans l'optique de développement d'un quartier à dominante résidentielle. Le secteur de La Bane représente une vaste dent-creuse et offre une opportunité de développement communal répondant à l'évolution démographique attendue, dans le respect de la limitation de la consommation d'espace. Cette OAP concentre également plusieurs enjeux paysagers avec des ouvertures visuelles depuis le site de projet vers le cœur historique de la commune et le Mont-Ventoux.

Les objectifs retenus dans l'OAP n°1 actuellement en vigueur prévoit de :

- Créer environ 65 logements pour assurer les besoins de la commune dans les années à venir ;
- Contribuer à la diversification du parc de logements de la commune et proposer une gamme de logements mixte et diversifiée ;
- Composer un nouveau quartier alliant densité de construction et espaces publics et verts de qualité ;
- Prévoir les équipements nécessaires à la population actuelle et à venir sur la commune ;
- Contribuer au renforcement de l'offre commerciale et de services du village ;
- Proposer un habitat durable s'insérant dans le contexte architectural, urbain et paysager de la commune ;
- Organiser les déplacements ;
- Préserver les qualités paysagères de la commune, notamment les cônes de vue identifiés sur le site de La Bane.



Les évolutions de l’OAP

Localiser dans une dent creuse située en contre-bas du village historique de Vinsobres et en face du Mont-Ventoux, l’OAP n°1 a défini des orientations permettant de prendre en compte ce contexte urbain concentrant de forts enjeux paysagers.

Les projets d’urbanisation émergent sur ce secteur d’OAP et la commune travaille actuellement avec Drôme Aménagement Habitat pour l’aménagement des secteurs 1, 2 et 3 de l’OAP. Les réflexions menées dans ce cadre-là, ont fait émerger deux problématiques que la commune souhaite résoudre via cette procédure de modification de droit commun du PLU :

- Le nombre de logements à produire au regard de la qualité et des formes urbaines souhaitées par la commune,
- La Localisation de l’espace commercial et/ou de service.

Le nombre de logements à produire

Le nombre de logements à produire est revu à la baisse dans la partie centrale de l’OAP n°1 qui correspond aux secteurs n°1, 2 et 3. Sur les franges de l’OAP, le nombre de logements à produire est légèrement augmenté. Les principes d’insertions paysagères sont maintenus tels que définis dans l’OAP car les hauteurs proposées permettent une gradation de l’intensité urbaine : des hauteurs plus faibles sont prévues sur les parties hautes et les franges du secteur (à proximité du centre-bourg historique et des secteurs pavillonnaires) et des hauteurs plus importantes sont exigées dans la partie centrale.

Dans le PLU en vigueur, l’OAP n°1 permet la réalisation de 60 à 67 logements. Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification de droit commun n°1 proposent la réalisation de 55 à 62 logements.

PLU EN VIGUEUR – pièce n°3 OAP <i>OAP n°1 – 1. Contexte</i>	MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU – pièce n°3 OAP <i>OAP n°1 – 1. Contexte</i>
<p>[...]</p> <p>L’urbanisation du secteur doit répondre à plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer environ 65 logements pour assurer les besoins de la commune dans les années à venir ; [...] 	<p>[...]</p> <p>L’urbanisation du secteur doit répondre à plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer environ 65 logements une soixantaine de logements pour assurer les besoins de la commune dans les années à venir ; [...]

<p>PLU EN VIGUEUR – pièce n°3 OAP <i>OAP n°1 – 2. Principe d'aménagement et de programmation</i></p>	<p>MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU – pièce n°3 OAP <i>OAP n°1 – 2. Principe d'aménagement et de programmation</i></p>
<p><u>Secteur 1</u> Le secteur est dédié à l'accueil de 6 à 7 logements. [...]</p> <p><u>Secteur 2</u> Le secteur est dédié à l'accueil de 11 à 13 logements. [...]</p> <p><u>Secteur 3</u> Le secteur est dédié à l'accueil de 25 à 27 logements, sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif. [...]</p> <p><u>Secteur 5</u> Le secteur 5 pourra accueillir 2 logements individuels supplémentaires. [...]</p> <p><u>Secteur 6</u> Le secteur 6 pourra accueillir au maximum 3 logements sous forme d'habitat intermédiaire ou individuel. [...]</p> <p><u>Secteur 7</u> Le secteur est dédié à l'accueil de 6 à 7 logements. [...]</p> <p><u>Secteur 8</u> Le secteur est dédié à l'accueil de 6 à 7 logements. [...]</p>	<p><u>Secteur 1</u> Le secteur est dédié à l'accueil de 6 à 7 logements. [...]</p> <p><u>Secteur 2</u> Le secteur est dédié à l'accueil de 11 à 13 8 à 10 logements. [...]</p> <p><u>Secteur 3</u> Le secteur est dédié à l'accueil de 25 à 27 16 à 18 logements, sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif. [...]</p> <p><u>Secteur 5</u> Le secteur 5 pourra accueillir 2 3 logements individuels supplémentaires. [...]</p> <p><u>Secteur 6</u> Le secteur 6 pourra accueillir au maximum 3 4 logements sous forme d'habitat intermédiaire ou individuel. [...]</p> <p><u>Secteur 7</u> Le secteur est dédié à l'accueil de 6 à 7 9 à 10 logements. [...]</p> <p><u>Secteur 8</u> Le secteur est dédié à l'accueil de 6 à 7 9 à 10 logements. [...]</p>

La localisation de l'espace commercial et/ou de service

Bien que l'OAP initiale prévoit dans le secteur l'implantation d'un espace commerciale et/ou de service en rez-de-chaussée, ce dernier n'est pas localisé sur le schéma de principe d'aménagement de l'OAP n°1. Afin de faciliter son accès et créer une vitrine commerçante, la commune souhaite localiser cet espace commercial le long de la rue de la Bane.

Cet ajustement est mentionné à la fois dans le corps du texte de l'OAP n°1 au paragraphe relatif aux principes d'aménagement et de programmation et également dans le schéma de principe d'aménagement.

<p>PLU EN VIGUEUR – pièce n°3 OAP <i>OAP n°1 – 2. Principe d'aménagement et de programmation</i></p>	<p>MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU – pièce n°3 OAP <i>OAP n°1 – 2. Principe d'aménagement et de programmation</i></p>
<p>[...]</p> <p><u>Secteur 3</u> Un espace commercial et/ou de service est à prévoir en rez-de-chaussée. [...]</p>	<p>[...]</p> <p><u>Secteur 3</u> Un espace commercial et/ou de service est à prévoir en rez-de-chaussée, le long de la rue de la Bane. [...]</p>

Schéma de principe d'aménagement de l'OAP n°1 AVANT modification

- LEGENDE**
-  Périmètre de l'OAP
 -  Secteur 1 : entre 6 et 7 logements
 -  Secteur 2 : entre 11 et 13 logements
 -  Secteur 3 : entre 25 et 27 logements
 -  Secteur 4 : aménagements et équipements publics ou collectifs
 -  Secteur 5 : 3 logements maximum
 -  Secteur 6 : 3 logements maximum
 -  Secteur 7 : entre 6 et 7 logements
 -  Secteur 8 : entre 6 et 7 logements
 -  Constructions existantes à prendre en compte
 -  Voie à créer pour la desserte du site
 -  Continuité piétonne
 -  Accès à privilégier
 -  Élément de patrimoine à valoriser
 -  Espace paysager à préserver

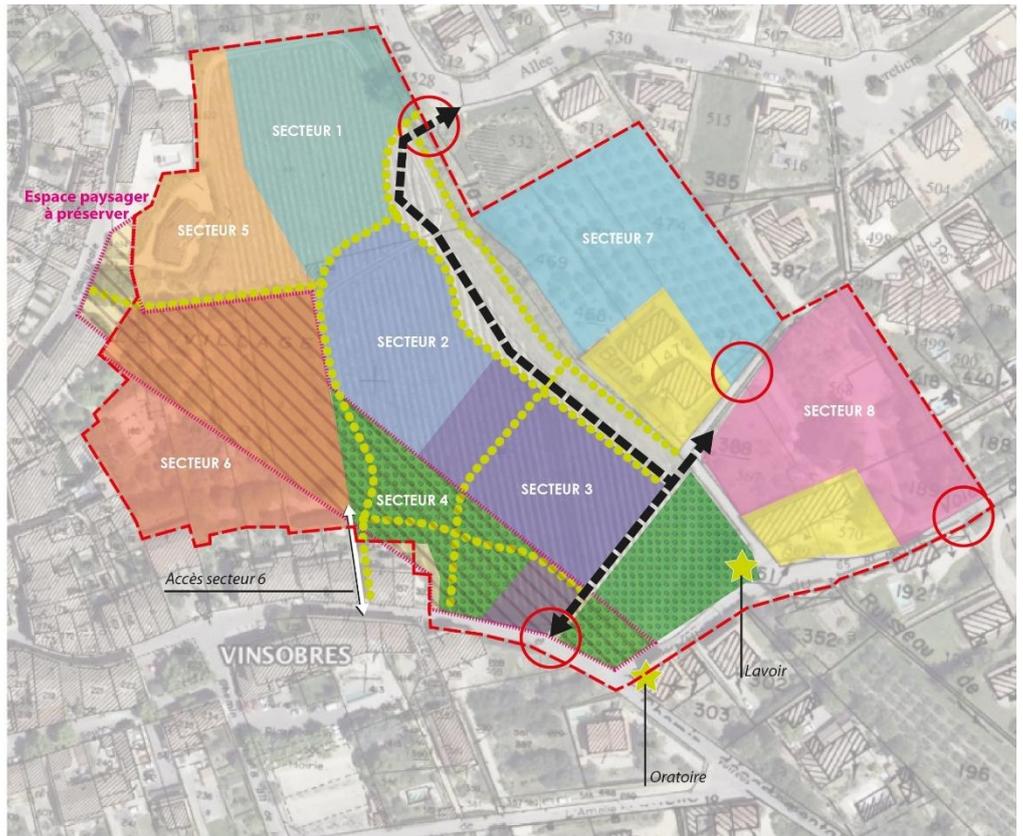
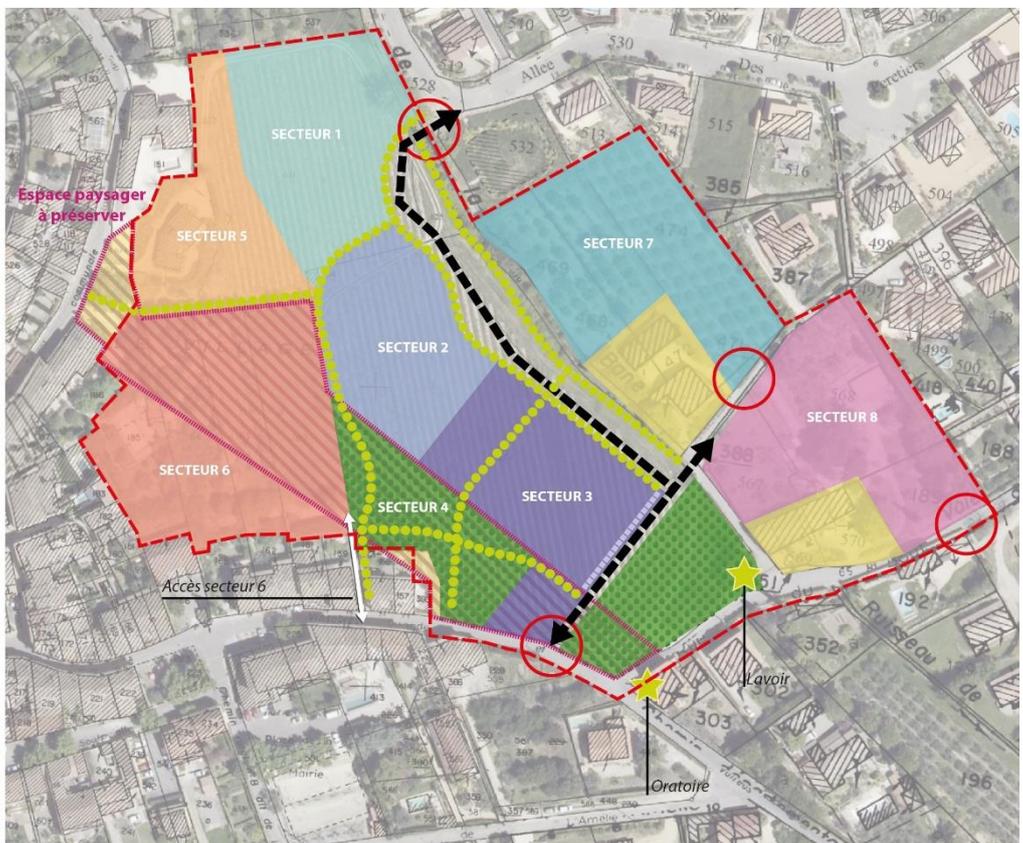


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP n°1 APRES modification

- LEGENDE**
-  Périmètre de l'OAP
 -  Secteur 1 : entre 6 et 7 logements
 -  Secteur 2 : entre 8 et 10 logements
 -  Secteur 3 : entre 16 et 18 logements
 -  Secteur 4 : aménagements et équipements publics ou collectifs
 -  Secteur 5 : 3 logements maximum
 -  Secteur 6 : 4 logements maximum
 -  Secteur 7 : entre 9 et 10 logements
 -  Secteur 8 : entre 9 et 10 logements
 -  Constructions existantes à prendre en compte
 -  Voie à créer pour la desserte du site
 -  Continuité piétonne
 -  Espace commercial et/ou de service à créer
 -  Accès à privilégier
 -  Élément de patrimoine à valoriser
 -  Espace paysager à préserver



3.2. OAP n°2 dite « La Paran » : conforter le développement du quartier en garantissant sa fonctionnalité

CONTEXTE

Le site de La Paran est situé dans la partie sud du village, entre le cimetière et le stade ; il constitue l'OAP n°2 du PLU. L'importance du secteur et son positionnement à proximité du chemin de La Paran en font un espace stratégique pour le développement de la commune.

Le secteur représente une vaste dent creuse dont l'urbanisation permettra de répondre aux besoins de construction sans extension urbaine.

L'urbanisation prévue dans l'OAP n°2 actuellement en vigueur vise à répondre à plusieurs objectifs :

- Créer une vingtaine de logements pour répondre aux besoins de la commune dans les années à venir ;
- Contribuer à la diversification du parc de logements de la commune et proposer une gamme de logements à destination des jeunes ménages et des primo-accédants ;
- Intégrer les futures constructions dans le contexte urbain préexistant ;
- Contribuer à la mise en valeur du chemin de La Paran ;
- Créer des voies de desserte servant à l'opération et améliorant les déplacements dans le village ;
- Proposer une offre publique de stationnement pour répondre aux besoins de cette partie du village.

Les évolutions de l'OAP

Au regard des évolutions nécessaires de l'OAP n°1 et de la volonté de la commune de Vinsobres de maintenir le nombre de logements à produire à l'échelle du PLU, l'OAP n°2 est ajustée afin d'accueillir un nombre de logements supplémentaires à réaliser.

Le nombre de logements à produire

Le nombre de logements à produire dans l'OAP est augmenté de 5 logements sur la tranche basse comme sur la tranche haute définie initialement dans le PLU en vigueur.

Dans le PLU en vigueur, l'OAP n°2 permet la réalisation de 15 à 20 logements. Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification de droit commun n°1 proposent la réalisation de 20 à 25 logements.

Au total, les deux OAP n°1 et 2 prévoient la réalisation de 75 à 87 logements. Cette production de logements n'a pas évolué dans le cadre de la modification n°1 ; c'est uniquement la répartition du nombre de logements à produire dans chacune des deux OAP qui a changé.

<p>PLU EN VIGUEUR – pièce n°3 OAP OAP n°2 – 2. Principe d'aménagement et de programmation</p>	<p>MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU – pièce n°3 OAP OAP n°2 – 2. Principe d'aménagement et de programmation</p>
<p>[...]</p> <p>Secteur 1</p> <p>Le secteur 1 est dédié à la réalisation de 15 logements minimum et 20 logements maximum. L'opération comprendra au moins 50% de logements réalisés selon la forme urbaine dite d'habitat intermédiaire dont les principes sont les suivants :</p> <p>[...]</p> <p>Secteur 2</p> <p>Le secteur 2 est dédié à la réalisation d'un parking public d'environ 40 places.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Secteur 1</p> <p>Le secteur 1 est dédié à la réalisation de 15 20 logements minimum et 20 25 logements maximum. L'opération comprendra au moins 50% de logements réalisés selon la forme urbaine dite d'habitat intermédiaire dont les principes sont les suivants :</p> <p>[...]</p> <p>Secteur 2</p> <p>Le secteur 2 est dédié à la réalisation d'un parking public d'environ 40 10 places.</p> <p>[...]</p>

Revoir les besoins en matière de stationnement public

Le projet de création d'une aire de stationnements publics à proximité est revu à la baisse. En effet, la commune souhaite désormais créer une dizaine de place contre une quarantaine prévue initialement. La superficie dédiée à cet aménagement a donc été revu aussi dans les principes d'aménagement et de programmation que sur le schéma de principe d'aménagement.

Schéma de principe d'aménagement de l'OAP n°2 AVANT modification



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP n°1 APRES modification



3.3. Le règlement graphique : ajustement de l'emplacement réservé n°9

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU et suite aux évolutions de l'OAP n°2, le tracé de l'emplacement réservé n°9 est ajusté pour répondre aux évolutions du projet communal.

Emplacement réservé n°9 – Angle chemin de la Paran / chemin du stade



Justification – explication :

L'emplacement réservé a été réduit car les besoins en stationnement ont été réévalués par la commune. Une dizaine de places sont nécessaires pour répondre au besoin du secteur contrairement à la quarantaine initialement envisagée. L'emplacement réservé est donc réduit sur la partie nord-est ; il se concentre désormais en limite sud-est du ténement de l'OAP

Liste des emplacements réservés AVANT la modification de droit commun n°1 du PLU :

Nom	Bénéficiaire	Localisation	Objet	Largeur / superficie
ER n°1	Commune de Vinsobres	Rue Saint-Botin	Amélioration de l'intersection routière	2 mètres / 153 m ²
ER n°2	Commune de Vinsobres	Angle chemin des Cornuds / montée du Gareu	Elargissement du chemin communal	92 m ²
ER n°3	Commune de Vinsobres	Cœur médiéval (ruine)	Mise en valeur paysagère	1 089 m ²
ER n°4	Commune de Vinsobres	Angle de la montée du Moulin / chemin de Sournure	Création d'un carrefour en entrée de ville	438 m ²
ER n°5	Commune de Vinsobres	Chemin rural de la Paran	Agrandissement de la voie routière existante	5 523 m ²
ER n°6	Commune de Vinsobres	Route de la cave (cimetière)	Aménagement paysager et création d'un parking	1 101 m ²
ER n°7	Commune de Vinsobres	Chemin du stade	Agrandissement de la voie de circulation existante	2 391 m ²
ER n°8	Commune de Vinsobres	Lieu-dit le Moulin	Création d'un puit de captage et périmètre de protection	32 370 m ²
ER n°9	Commune de Vinsobres	Angle chemin de la Paran / chemin du stade	Création d'un parking	1 701 m ²
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 ²

Liste des emplacements réservés APRES la modification de droit commun n°1 du PLU :**En rouge : emprise de l'emplacement réservé modifié et renommé****En noir : emplacement réservé maintenu sans modification**

Nom	Bénéficiaire	Localisation	Objet	Largeur / superficie
ER n°1	Commune de Vinsobres	Rue Saint-Botin	Amélioration de l'intersection routière	2 mètres / 153 m ²
ER n°2	Commune de Vinsobres	Angle chemin des Cornuds / montée du Gareu	Elargissement du chemin communal	92 m ²
ER n°3	Commune de Vinsobres	Cœur médiéval (ruine)	Mise en valeur paysagère	1 089 m ²
ER n°4	Commune de Vinsobres	Angle de la montée du Moulin / chemin de Sournure	Création d'un carrefour en entrée de ville	438 m ²
ER n°5	Commune de Vinsobres	Chemin rural de la Paran	Agrandissement de la voie routière existante	5 523 m ²
ER n°6	Commune de Vinsobres	Route de la cave (cimetière)	Aménagement paysager et création d'un parking	1 101 m ²
ER n°7	Commune de Vinsobres	Chemin du stade	Agrandissement de la voie de circulation existante	2 391 m ²
ER n°8	Commune de Vinsobres	Lieu-dit le Moulin	Création d'un puit de captage et périmètre de protection	32 370 m ²
ER n°9	Commune de Vinsobres	Angle chemin de la Paran / chemin du stade	Création d'un parking	469 m²
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 ²

4. Articulation des différents plans et documents entre eux

La modification de droit commun n°1 du PLU n'a aucune influence sur l'articulation du PLU avec les différents plans, documents et programmes car ne modifiant pas de manière substantielle la philosophie du PLU, ni ne modifiant la vocation des différentes zones, des protections diverses ... En réalité elle est plutôt de nature à s'inscrire dans les préconisations de ces documents.

5. Incidences du projet sur les composantes de l'environnement

5.1. Incidences écologiques

La modification de droit commun n°1 n'a aucune influence notable sur les milieux naturels puisqu'elle concerne uniquement des ajustements du règlement graphique avec l'adaptation de l'emplacement réservé n°9 et des adaptations mineures des OAP n°1 et n°2.

5.2. Incidences sur les risques

La modification de droit commun n°1 n'a aucune incidence sur les risques naturels puisqu'elle ne crée pas de surfaces supplémentaires constructibles dans les zones soumises à un risque et que les modifications apportées au règlement ne concernent pas les risques.

5.3. Incidences sur les paysages

La modification de droit commun n°1 n'a aucune incidence notable sur les paysages. Les modifications proposées dans les deux OAP visent à assurer des formes et des densités graduées et adaptées au contexte urbain proche ; l'impact paysager est considéré comme faible.

5.4. Incidences sur l'agriculture

La modification de droit commun n°1 n'a aucune incidence supplémentaire sur l'agriculture que le PLU actuellement en vigueur. Les évolutions portent uniquement sur des ajustements du règlement graphique avec la réduction de l'emplacement réservé n°9 et des adaptations mineures des OAP n°1 et n°2.

5.5. Incidences sur les espaces forestiers

La modification de droit commun n°1 n'a aucune influence notable sur les espaces forestiers puisqu'aucune surface forestière n'est concernée.

5.6. Incidences sur la ressource en eau

La modification de droit commun n°1 n'a aucune influence notable sur la ressource en eau car elle n'offre aucune possibilité constructive supplémentaire. Les ajustements concernent uniquement la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°9 et une redistribution des logements à produire entre les OAP n°1 et n°2.

5.7. Incidences sur la gestion des déchets

La modification de droit commun n°1 n'a aucune influence sur la gestion des déchets car elle n'offre pas de possibilité constructive supplémentaire. Les modifications concernent uniquement des ajustements du règlement graphique (emplacement réservé n°9 destiné à la création d'un parking) et des adaptations des OAP n°1 et n°2.

5.8. Incidences sur la consommation d'espace

La modification de droit commun n°1 du PLU n'ouvre pas de nouvelle zone à l'urbanisation. Les modifications concernent uniquement des ajustements du règlement graphique (emplacement réservé n°9 destiné à la création d'un parking) et des adaptations des OAP n°1 et n°2.

5.9. Incidences sur les déplacements

La modification de droit commun n°1 n'a aucune influence sur les déplacements car elle n'offre pas de possibilité constructible supplémentaire. Les modifications concernent uniquement des ajustements du règlement graphique (emplacement réservé n°9 destiné à la création d'un parking) et des adaptations des OAP n°1 et n°2.

5.10. Incidences sur les sources de pollution (émission de GES)

La modification de droit commun n°1 n'a aucune influence notable sur les sources de pollution car elle n'offre pas de possibilité constructive supplémentaire. Les modifications concernent uniquement des ajustements du règlement graphique (emplacement réservé n°9 destiné à la création d'un parking) et des adaptations des OAP n°1 et n°2.