

BEAUMONT DE PERTUIS



DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
VAUCLUSE

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA Vaucluse
C. MIROUX	Directrice
J.B. PORHEL	Responsable Urbanisme
R.FAREL	Assistante d'études Urbanisme

PIECE N° **3**

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

EXTRAIT DE REGLEMENT

14/01/2026

TITRE II

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE IV – ZONE 1AU

L'article L.151-21 du Code de l'Urbanisme dispose que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe pour les règles édictées pour le secteur 1AUb aux articles 1AU7, 1AU9 et 1AU13.

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

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Toutes constructions et activités (commerces, artisanat, entrepôt, industrie, exploitation agricoles et forestières) de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les constructions autorisées dans la zone 1AU ne pourront l'être qu'à la condition qu'elles se réalisent sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble qui ne remette pas en cause le principe d'organisation défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation. En outre, au sein du secteur **1AUb** :
 - Toutes les constructions devront s'implanter au sein des bandes d'implantation définies sur le document graphique (plan de zonage).
 - Seules les installations techniques de services public nécessaires à la zone (transformateurs, poste de relèvement, locaux techniques pour équipements et réseaux divers, etc.) sont autorisées hors des bandes d'implantation.
 - Au sein des bandes d'implantation « 1 » et « 4 », seuls les logements sont autorisés.
 - Au sein des bandes d'implantation « 2 » et « 3 », seules les annexes sont autorisées.
- En application de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale au sein du secteur **1AUb** figurant sur le document graphique.
- Les installations techniques de service public nécessaires à la zone (transformateurs, poste de relèvement, locaux techniques pour équipements et réseaux divers, etc.).

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation (atlas des zones inondables – AZI), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone pourront être

autorisées sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. Les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au Chapitre V du présent document.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 – Accès et voirie

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

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

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

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

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 – AUTRES RESEAUX

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

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

5 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les futurs projets devront respecter les règles précisées au titre VI du présent règlement (dispositions issues du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

Lorsque la construction n'est pas édifiée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, un retrait de 4 mètres minimum doit être respecté par rapport au domaine public.

Le long des cours d'eau ou des canaux, toutes constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

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

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

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

Non réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 1AU9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain, excepté au sein du secteur **1AUb**.

Ne sont pas compter dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines
- Les terrasses non couvertes

Au sein du secteur **1AUb**, les constructions devront s'implanter dans les bandes d'implantation figurant sur le document graphique.

Au sein du secteur **1AUb** :

- Dans les bandes d'implantation « 1 » et « 4 », l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 85% du terrain d'assiette de la construction.
- Dans les bandes d'implantation « 2 », l'emprise des au sol constructions ne devra pas excéder 25% de la bande d'implantation du terrain d'assiette de la construction.
- Dans les bandes d'implantation « 3 », l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 25m² par terrain d'assiette de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

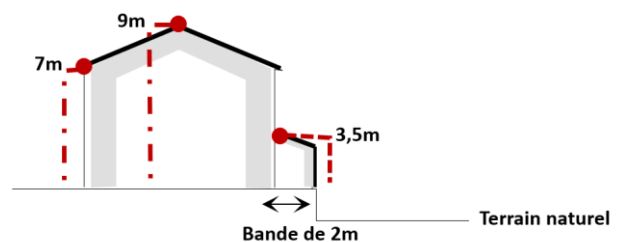
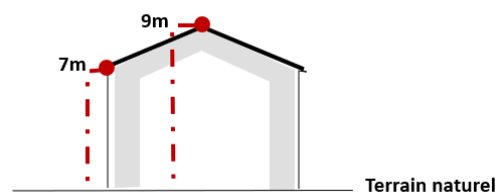
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU10 – Hauteur maximum des constructions

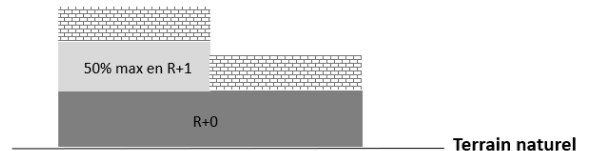
La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

Au sein du secteur **1AUb** :

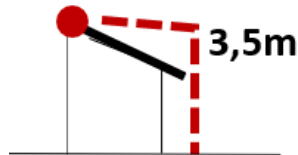
- Dans les bandes d'implantation « 1 », la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage des toitures.
- Dans la bande d'implantation « 4 », la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage des toitures. En outre, dans la bande de 2 mètres de profondeur, présentée en retrait sur la bande d'implantation « 4 », telle que figurant sur le plan de zonage, la hauteur sera limitée à 3.5 m, mesurée au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.



- Dans les bandes d'implantation « 1 » et « 4 », la surface de plancher prévue au niveau R+1 ne pourra être supérieure à 50% de l'emprise au sol du rez-de-chaussée (R+0).



- Dans les bandes d'implantation « 2 » et « 3 », la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 3.5 mètres au point le plus haut au droit de la construction.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU11 – Aspect extérieur

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 avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

2. Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes, excepté au sein du secteur **1AUb**.

3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Couvertures

Les couvertures seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%.

Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

Les débords de toiture seront choisis, en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- génoise ;
- corniche pierre, ou plâtre.

Les installations liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, etc.) sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans la pente de la toiture, et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée. Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façades.

Percements

Les pleins prédominent sur les vides, excepté en zone **1Aub**.

En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposées, mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes, afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Le ravalement et la réfection d'enduit de façade devront s'intégrer dans l'environnement du centre historique.

Les façades des constructions doivent être enduites à la chaux naturelle ou hydraulique, et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant. Les façades devront être traitées dans leur ensemble (toute hauteur, et toute largeur de parcelle originelle). Si elles ne sont pas entièrement enduites à la chaux, un traitement partiel des façades des constructions pourra être réalisé en bardage pierre et/ou en bardage bois, à condition d'être traité en ton naturel sans vernis. Seules pourront être laissés apparents les éléments de façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter).

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent ni de couleur blanche. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Détails architecturaux

Les souches de cheminées devront être situées près des faîtages sur les murs-pignons ou de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.

Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.

Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.

4. Clôtures

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sera constituée :

- soit d'un mur en maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur maximum de 1,60 m);
- soit d'un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 60cm surmonté d'une grille ou d'un grillage, le tout ne devant pas dépasser 1,80m ;
- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage.

L'utilisation de brises vues est autorisée en complément du grillage à condition qu'ils soient rigides en bois ou en métal et qu'ils s'intègrent dans l'environnement proche.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

5. Aménagements ou accompagnements

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câble courant sous les corniches de maison en maison, et mieux, chaque fois que possible pour les traversées des rues et des places, enterrées.

Article 1AU12 – Stationnement

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

a) Véhicules motorisés

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée) ;
- Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

Commerces, artisanat :

- 1 place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

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

Autres établissements :

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

Au sein du secteur **1AUb** :

- Les places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations des bandes d'implantation « 1 » seront positionnées dans les bandes d'implantation « 3 ».
- Les places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations de la bande d'implantation « 4 » seront réalisées au sein de la zone 1AUb.
- Des places de stationnement supplémentaires devront être aménagées dans les espaces collectifs, à raison de 3 places tous les 4 logements.

b) Prescriptions particulières pour les vélos

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1.5 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :

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

Bureaux :

- 1 place par 60 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés d'arbres de haute tige (un arbre de haute tige pour six places de stationnement).

Au sein du secteur **1AUb**, dans les bandes d'implantation « 3 », les parties non-bâties des aires de stationnement doivent être entretenues, perméables et plantées (un arbre de haute tige toutes les deux places).

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences de même valeur, adaptées au site et au climat. Dans le cas de nouvelles plantations, celles-ci devront être de faible entretien et consommation d'eau.

Au sein du secteur **1AUb**, au moins 30% de la superficie doivent être traités en espaces verts. 80% de ces derniers doivent être des espaces verts de pleine terre.

TITRE VII

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ELEMENTS IDENTIFIES AU
TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU
CODE DE L'URBANISME**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme précise que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration [...]* ».

Ainsi, le PLU fait apparaître les sites ou éléments de paysages concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations particulières et les prescriptions qui s'y rattachent, dans le présent Titre VII.

A Beaumont de Pertuis, les éléments identifiés sont des éléments naturels : alignement d'arbres remarquables, grande naturalité...

Pour les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU sur le plan de zonage, les travaux de nature à porter atteinte à ces arbres sont proscrits. Seuls peuvent être autorisés les abattages pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, une déclaration préalable devra être obtenue.

Concernant l'espace vert à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 sur le plan de zonage, l'ambiance générale doit être préservée. Il est précisé que cette préservation ne va pas à l'encontre d'aménagements légers destinés à l'entretien et à l'aménagement de ces espaces plantés. Les plantations et reboisements doivent se faire en respectant l'ambiance générale des secteurs.

