

MIRABEAU

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



SOLiHA HABITAT
ET TERRITOIRES
84

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n° 1

Extrait de règlement : La zone A

PIECE N° **3**

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLiHA 84
P. MARBAT	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB. PORHEL	Chargé de mission Urbanisme

21 Juin 2018

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites, notamment :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des équipements touristiques nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non liés à l'exploitation agricole ;
- L'ouverture et l'extension de carrières ;

Dans les secteurs Af1 et Af2, sont interdits toutes constructions à usage d'habitation.

Dans les secteurs Acof1, Acof2, Ap et Apf1, toute nouvelle construction est interdite.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, les constructions nouvelles sont interdites.

L'Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole ; le logement ne devra en aucun cas dépasser 250 m² de surface de plancher ;
- Les bâtiments techniques (hangars, remises, etc.).
- Les bâtiments liés à l'agritourisme (gîtes, locaux de vente directe, etc.)
- Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole, les constructions nouvelles doivent respecter les conditions suivantes :
 - Lorsque le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation. Les logements doivent trouver leur place en priorité au sein des bâtiments existants ou en extension de ceux-ci.
 - Pour les nouveaux sièges d'exploitation, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet. Les implantations seront étudiées en rapprochement du bâti existant.

2. L'extension en contiguïté de l'existant, limitée à 30% de la superficie existante des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne crée pas de nouveaux logements, et ne compromet pas l'activité agricole environnante ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'est pas pour effet de porter la surface de plancher à plus de 250m².

3. Les annexes des constructions à usage d'habitation dès lors que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes situées sur une même propriété (hors piscines) ne dépasse pas 50m² et qu'elles ne créent pas de nouveaux logements. La hauteur de ces annexes est limitée à un maximum de 3,5 mètres à l'égout des toitures.

Les annexes devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes devront être situées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal.

4. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5. Les affouillement et exhaussements de sol nécessaires aux infrastructures routières.

En outre, Dans les secteurs Af1 et Af2, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation : L'aménagement, la restauration ou l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, sans augmentation de la vulnérabilité sur les biens et les personnes et à condition que la surface de plancher initiale soit de 70m² minimum et qu'elles n'aient pas pour effet :

- De porter la surface de plancher à plus de 140 m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70 m² et 120 m² ;
- Ou d'augmenter de plus de 20m² la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 121 m² et 200 m² ;
- Ou si ces limites sont dépassées, d'augmenter de plus de 10% la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U, sans pouvoir excéder 250 m².

Dans le secteur Ac, sont autorisés uniquement les constructions, installations et aménagements liés à l'activité existante à la date d'approbation du PLU. De plus, ces constructions, installations et aménagements doivent être situés à proximité du bâtiment existant.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit des vallats figurant sur le document graphique, seuls peuvent être autorisés :

- L'extension en surélévation des constructions existantes ;
- L'extension de l'emprise au sol limitée à 20m² nécessaire à la création d'une aire refuge à l'étage.

- Dès lors :
- Que les planchers habitables créés sont situés à 1.20 mètres au-dessus du terrain naturel ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de manière sensible la capacité d'accueil ;
- Qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque.

Toutefois, les garages ou abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Le bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1-5 6° n°1 : hôtellerie et habitat, pourra faire l'objet d'un changement de destination dès lors que la nouvelle destination est à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier.

Le bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1-5 6° n°2 : activité, pourra faire l'objet d'un changement de destination dès lors que la nouvelle destination est à usage d'activité.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - Accès et voirie

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles 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 celles 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.

Dans les secteurs Af1 et Af2, pour être constructible, le terrain doit posséder une voie d'ouverture à la circulation possédant les caractéristiques suivantes :

- Emprise d'une largeur minimale de 5 mètres, ou lorsque ce n'est pas le cas, de 3 mètres minimum mais avec des aires de croisement d'une largeur minimale de 2,5 mètres de longueur, distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
- La voie doit être capable de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière ;
- Hauteur libre sous ouvrage de 3.50 mètres minimum ;
- Rayon en plan des courbes de 8 mètres minimum ;
- Pente maximale de 15 % ;
- Si la voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 mètres et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma suivant ;
- Les bâtiments doivent être situés à moins de 50 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 % d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 50 mètres.

Article A4 - Desserte en eau et assainissement 1 – EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liée à l'exploitation agricole, tout établissement ou installation abritant des activités, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamiliale)

2- ASSAINISSEMENT

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

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- EAUX PLUVIALES

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou à défaut être dirigées vers le caniveau. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

4- DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie peut être assurée par un hydrant situé à moins de 400 mètres du bâtiment par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 120 m³ à moins de 50 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public. Cependant, en fonction de l'importance du ou des bâtiments, construits, un complément peut être prescrit.

Dans les secteurs Af1 et Af2, la défense contre l'incendie devra être réalisée par des poteaux normalisés alimentés par des réseaux permettant d'assurer des débits simultanés de 60 m³/h au minimum, situées à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre par les voies praticables. Lorsque l'installation de poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, la mise en place, sur le domaine public, de réserves d'eau de 120 m³ pour cinq habitations maximums distantes les unes des autres de 100 mètres au plus pourra être admise, à condition qu'elles soient accessibles et utilisables en toutes circonstances.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté.

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En agglomération (au sens du Code de la route), les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Hors agglomération (au sens du Code de la route), cette distance est portée à :

- 75 mètres de l'axe de la route départementale RD°996 pour les habitations et
- 25 mètres pour les autres constructions ;
- 25 mètres de l'axe de la route départementale RD°973 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.
- 10 mètres de l'axe des autres voies.
- Pour la RD 996, ces reculs ne s'appliquent pas :
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 15 m par rapport à l'axe des talwegs, vallats, ruisseaux et ravines (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges).

Les constructions devront être implantées à au moins 30 m des lisières forestières et des berges de la Durance.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue, hormis ceux situés de part et d'autre de la route départementale N°996 ;
- 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 l'implantation des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout ;
- 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 l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Article A8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres

Une distance minimale de 4 mètres devra être respectée entre 2 constructions non contiguës.

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, pour lesquels l'implantation est libre.

L'Article A9 - emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée des constructions ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

Dans le cas des annexes de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50m².

Dans le cas des piscines, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 80m², plage comprise.

Dans le secteur Ac, l'emprise au sol des constructions, installations et aménagements est limitée à 20 % de la superficie du secteur.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 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 l'emprise au sol, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

Article A10 - Hauteur des constructions

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

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout des toitures.

Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

Dans le secteur Ac, la hauteur de construction ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout des toitures.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, 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 ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 - Aspect extérieur

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

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions, et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux mis en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Article A12 - Stationnement des voitures

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article A13 - Espaces libres et plantations.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Dans les secteurs Af1, Af2 et Apf1, il sera nécessaire de déboiser dans un rayon de 8 mètres autour des habitations et de débroussailler dans un rayon de 50 mètres.

Dans les secteurs Acof1 et Acof2 :

- Les linéaires boisés d'une longueur supérieure à 100 mètres devront être maintenus. Des passages pourront être aménagés pour assurer le trafic des engins agricoles. Une distance de 50 mètres entre les passages devra être respectée.
- L'abattage d'arbre ou de haie devra être compensé par la plantation d'éléments boisés de valeur écologique équivalente.