
ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux secteurs agricoles protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où seront admis tous les aménagements concourant à la préservation et au développement de l'activité agricole. Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

On distingue :

- un **secteur Aa**, inconstructible (en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). Cette inconstructibilité est motivée par la nécessaire préservation de l'ouverture des paysages agricoles.

Par ailleurs, il est recommandé de présenter tous les projets à la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt du département du Vaucluse (coordonnées disponibles en mairie).

On définit l'exploitation agricole comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du code Rural.

Attention : La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Lez , du plan de prévention des risques feux de forêt du Massif d'Uchaux. La zone est également concernée par l'aléa inondation des bassins versants de l'Aygues, Meyne et Rieu ainsi que le Plan des surfaces submersibles du Rhône

Il convient de se reporter à l'annexe 5.2 « Servitudes d'Utilité Publique » afin de connaître en détail les prescriptions et les recommandations relatives à l'ensemble des risques concernant la zone.

Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions. On distingue dans la zone A, la présence de risques naturels de types et de niveaux différents :

- Aléa résiduel d'inondation
 - Aléa faible d'inondation
 - Aléa moyen d'inondation
 -
- } des bassins versants de l'Aygues, Meyne et du Rieu

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, toute construction ou installations est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2.

Dans le secteur Aa, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations, y compris classées, 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, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les installations classées nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles s'insèrent dans l'environnement par un traitement paysager approprié et que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent la mise en place d'un dispositif non collectif d'assainissement.
- Le changement de destination des constructions recensées et identifiés aux documents graphiques par une étoile grise, au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article A 11 du présent règlement.

Dans les secteurs d'aléa R incendie de forêt :

Tous travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations de quelques natures qu'ils soient sont interdits.

Toutefois peuvent être autorisés sous réserve de du respect des prescriptions spécifique, de ne pas aggraver les risques :

- les travaux agricoles et les interventions de gestion de la forêt et du milieu naturel dans le respect des réglementations en vigueur ;
- les aménagements et ouvrages destinés à protéger et à exploiter la forêt ou les constructions existantes ;
- les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt ;
- les équipements et locaux nécessaires aux exploitations agricoles sans création de logement ;
- les infrastructures de transport et les réseaux techniques, à ce titre la construction de lignes électriques de tension inférieure à 63 KV à fils nus est interdite.
- Les installations techniques de service public et d'intérêt général

Dans les secteurs d'aléa faible et résiduel d'inondation de l'Aygues

Les constructions admises ci-dessus sont autorisées sous réserve du respect de prescriptions spécifiques (cf. Dispositions relatives aux risques et nuisances) et notamment:

La cote de référence est fixée à 0,50 m au-dessus du Terrain Naturel (TN) au droit de l'emprise de la construction. Par mesure de précaution le premier niveau de plancher habitable des constructions sera calé 20 cm au-dessus de la cote de référence.

PREMIER PLANCHER HABITABLE =	Cote de référence (1,00m) + 0,20m = 0,70m au-dessus du terrain naturel	
Cote de référence =	0,50m au-dessus du terrain naturel	
Terrain naturel =	Altitude moyenne du terrain naturel avant travaux* (en NGF) sous l'emprise bâtie du projet	

Dans les secteurs d'aléa d'inondation du Lez:

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Lez, annexé au présent PLU (cf. Dispositions relatives aux risques et nuisances)

Dans les secteurs d'aléa d'inondation du Rhône :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux prescriptions de la servitude d'utilité publique EL2, annexée au présent PLU (cf. Dispositions relatives aux risques et nuisances)

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie carrossable existante, ouverte à la circulation publique.

Les accès de la voirie privée, nécessaires aux bâtiments, jusqu'à la voie ouverte à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères, soit un minimum de 3.5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présenterai(ent) une gêne ou un risque pour la sécurité peut être interdite.

Le long des chemins départementaux, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie en état de circulation.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, à l'exception des exploitations agricoles qui entrent dans un dispositif de prévention contre l'incendie de forêt.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur du 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 auprès du maire pour un bâtiment à usage d'habitation unifamilial ou d'un dossier de déclaration auprès de l'ARS (Agence Régionale de Santé) pour tout autre bâtiment.

Assainissement

- **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

- **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif non collectif d'assainissement, adapté à la nature géologique du sol et à la topographie du terrain concerné conformément aux prescriptions édictées par l'étude technique présentée au Schéma Général d'Assainissement et de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Electricité

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne et basse tension doit être réalisé en souterrain.

Téléphone - Réseaux câblés

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies ci-dessous, les constructions doivent être implantées aux distances minimums suivantes par rapport à l'axe de la voie :

- Autoroute 7 : 100 mètres pour les constructions
- Nationale 7 : 75 mètres pour les constructions

Cette règle ne s'applique 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.

Cette marge de recul ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des voies publiques communales et des voies départementales.

Toutefois, l'aménagement, la réfection et l'extension verticale des constructions existantes et comprises pour tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Toutefois, des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public sous réserve que ces dernières permettent une meilleure intégration dans l'environnement.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Les constructions ne pourront être édifiées à moins de 10 mètres de l'emprise de la SNCF, sauf nécessité liée à l'exploitation ferroviaire.

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

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et leurs annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

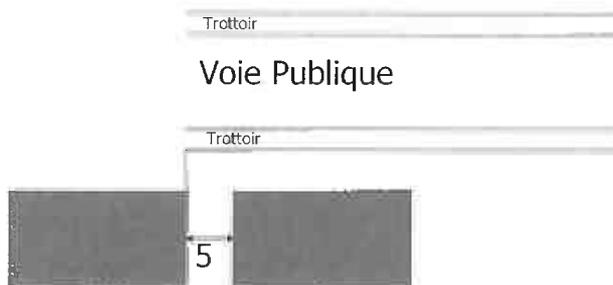
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 2 mètres.

Toutefois, des règles d'implantation différentes pourront être autorisées pour les installations techniques de service public sous réserve que ces dernières permettent une meilleure intégration dans l'environnement.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions annexes peuvent être disjointes des volumes principaux à condition que leur aspect extérieur soit en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions non contiguës situées sur un même tènement foncier doivent être distantes d'au moins 5 mètres.



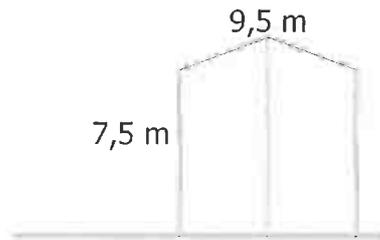
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions autorisées sous conditions dans la zone, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7,5 m à l'égout et 9,5 m au faîtage des toitures.

Des adaptations pourront être admises pour les superstructures liées et nécessaires à l'exploitation du sol ou du sous-sol.



Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 9,5 mètres au faîtage des toitures sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages agricoles.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques.

Les constructions bénéficiant du changement de destination

Cf. Chapitre « Dispositions communes » - Article II- Aspect extérieur applicable aux constructions bénéficiant du changement de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage d'habitation :

Façades :

- les murs séparatifs et murs aveugles doivent être en harmonie avec les façades. L'aspect extérieur devra relever d'une certaine unité avec l'environnement bâti. Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies ;
- Sauf à être en pierres apparentes, les façades devront être enduites (ou éventuellement badigeonnées). Dans le cas d'une maçonnerie de pierre, la façade sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable ou enduite au même mortier.

- Les imitations de matériaux telles que fausse brique, fausse pierre, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux en vue d'être recouverts, sont interdites.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates de ton sable sans jamais être blanc.

les volets seront réalisés de préférence de façon traditionnelle (bois croisés et cloutés). Les couleurs vives et blanches sont interdites. Les couleurs pastelées seront préférées aux couleurs franches, vives et froides.

- L'utilisation de colonnes décoratives ou tout autre élément architectural anachronique ou étranger à l'architecture locale sont interdits. Dans le cas de restauration, les ornements existants seront conservés ou restitués.

Annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

Toitures :

- les pentes de toiture devront être comprises entre 25 % et 35 % ;
- les chiens assis sont interdits ;
- les souches de cheminées devront être réalisées aussi près que possible du faitage et avoir une forme parallélépipédique. Un léger fruit s'achevant en solin peut être admis. Lorsqu'elles ne sont pas construites en pierres, elles devront être enduites ;
- Les conduits apparents en saillies sont interdits à l'exception de ceux des eaux pluviales.

Percements :

- les nouveaux percements réalisés à l'occasion d'une extension ou non sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade initiale ;
- Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Clôtures :

- Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques devront être réalisés dans les tons préconisés et dans des maçonneries identiques à celles des façades des bâtiments.

La clôture pourra éventuellement tant à l'alignement qu'en limite séparative être constitué :

- ♦ de grille simple ou grillage vert doublé par des haies vives d'une hauteur maximale de 1.50m.
- ♦ de mur bahut de 0.50 m de hauteur doublé par des haies vives après avoir été surmontés éventuellement d'un grillage vert ou d'une grille simple d'1 m de hauteur maximum.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci. Les portes de garages seront pleines (sans oculus) et peintes. Les couleurs vives et blanches sont proscrites.

- Les citernes de combustibles ou autres produits seront enterrées ou, à défaut, masquées par un traitement paysager (haies vives).
- Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes
- Les garde-corps seront métalliques, montés en série verticale. Les barreaudages en tubes horizontaux sont interdits.

Constructions à usage agricole :

Murs extérieurs :

- les couleurs vives et le blanc sont proscrites,
- les façades pourront être réalisées en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Toitures :

- Les couleurs de toitures vives (notamment le blanc) sont interdites.

Clôtures :

- la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,20 mètres,
- les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage, ne devront pas gêner la visibilité

les installations techniques de service public devront s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords, ...)

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments d'élevage industriel et les dépôts doivent être accompagnés par des rangées d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée de manière à masquer au mieux les constructions.

Les essences plantées sur les parcelles support de constructions à usage d'habitation devront de préférence être d'origine locale.

Les familles d'essences allergènes telles que le cyprès, les thuyas sont interdites.

Les essences de plantation contribuant à propager le feu bactérien telles que les variétés de Poirier, de Cognassier, de Pyracantha, Pommier, Neflier, sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.).

Non réglementé.

