



PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

Règlement

P.L.U approuvé le 9 décembre 2013

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 29/09/2014

Modification n° 1 du approuvée le 26/10/2016

Révision allégée n°1 prescrite le 10/04/2018, arrêtée le .../.../..... et approuvée le .../.../.....

Modification n°2 par arrêté du 22/03/2018, approuvée le .../.../.....

Révision allégée n° 2 prescrite le .../.../....., arrêtée le .../.../..... et approuvée le .../.../.....

Document réalisé par :



Urbanisme & Paysages

135 rue Rabelais
13 016 MARSEILLE
SIRET : 539 147 975 00012

Sommaire

Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.....	4
Caractère de la zone	4
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	4
Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	4
Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions.....	5
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	6
Article N 3 – Accès et voirie	6
Article N 4 – Desserte par les réseaux.....	7
Article N 5 – Caractéristiques des terrains	8
Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	8
Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	8
Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	9
Article N 9 – Emprise au sol.....	9
Article N 10 – Hauteur maximale des constructions.....	9
Article N 11 – Aspect extérieur – aménagement des abords	9
Article N 12 – Stationnement	10
Article N 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs - plantations	10
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	10
Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol.....	10

Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Caractère de la zone

La zone N correspond à une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend :

- **un secteur Na** : situé au nord du Mas de Beaulieu, ce secteur couvre une zone appelée « la plataneraie ». Des plantations d'arbres de haute tige, d'essences variées, pallieront la disparition progressive des platanes atteints par le chancre coloré. La plataneraie accueille un espace public paysager, de détente et de promenade ;
- **un secteur Nli3** situé au « Quartier de Beaulieu », qui correspond aux risques d'inondation faible. Cette zone est réservée à l'aménagement d'un plan d'eau et aux équipements de loisirs qui lui sont liés ;
- **un secteur Nj** : situé au Sud Est du « Quartier de Beaulieu » réservé à l'aménagement d'équipements de loisirs ;
- **des secteurs Nc** situés au « Quartier de Beaulieu », qui correspondent aux coulées vertes définies par arrêté préfectoral ;
- **un secteur Np** situé au Nord de la commune correspondant au relief boisé de grande qualité paysagère, la colline de Talaud ;
- **un secteur Npu** qui correspond au parc paysager de Périguis.

Des espaces bâtis ou recevant des activités déclinés en secteurs suivants :

- **un secteur Ns** qui permet les aménagements liés aux loisirs aux Confines (sports mécaniques), et les aménagements en espaces récréatifs le long de l'Auzon ;
Le secteur Ns comprend un sous-secteur Nst spécifique à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, dédié à l'activité de stand de tir existante. Le sous-secteur Nst est concerné par une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) ;
- **un secteur Ne** qui permet l'installation d'une ferme photovoltaïque

Conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux, la zone N et ses secteurs comprennent des sous-secteurs identifiés, en fonction du niveau de risque, par un suffixe « i1 », « i2 » ou « i3 ».

La zone N est également soumise à des règles d'isolement acoustique au titre des servitudes « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

La restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, dans les zones de risques et dans les zones d'intérêt paysager, est interdite.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Dans les zones inondables « i », les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées conformément au PPRi annexé.

Sont seulement autorisés en N et Np :

- **Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau.**
- **Les affouillements et exhaussements de sol** strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- **La restauration et l'aménagement des constructions à usage d'habitations existantes**, sans changement de destination, sans création de nouveau logement.
- **L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation**, dans la limite de 30% maximum de l'existant, sans création de nouveau logement, sans excéder 150 m² d'emprise au sol et 200 m² de surface de plancher.
- **Les annexes, et notamment les piscines et leurs abris techniques complémentaires à une habitation existante**, d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit par annexe. L'emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes est limitée à 60 m², hors bassins de piscines. L'implantation des annexes doit être réalisée à une distance maximale de 15 mètres par rapport au nu des façades de l'habitation principale.
- **La restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme**
La restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques en raison de leur intérêt architectural et patrimonial pour un usage d'habitation, gîtes, hébergements ruraux, sous réserve qu'ils répondent aux conditions suivantes : une structure intacte, des volumes clos et couverts, de caractère tels que définis au rapport de présentation.
- **L'aménagement et l'extension mesurée (30% maximum) des constructions liées à des activités économiques existantes identifiées aux documents graphiques** à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement immédiat, et de ne pas dépasser 350 m² de Surface de plancher.
Ces constructions peuvent accueillir le logement destiné aux personnes dont la présence est révélée être nécessaire pour assurer la gestion et le gardiennage de l'activité économique existante, à condition d'être intégré aux volumes existants et à condition de ne pas dépasser 100m² de Surface de plancher. Si ces limites sont dépassées à la date d'approbation du PLU, une augmentation au maximum de 10% de la Surface de plancher existante sera possible. La création de nouvelles constructions à usage d'habitation est interdite.

Sont seulement autorisés en zone N:

- **Les abris pour animaux parkés**, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur à l'égout de 3,50 m au maximum, sans maçonnerie en dur, implantée en continuité ou en formant un ensemble bâti cohérent avec une habitation existante.

Sont seulement autorisés dans le secteur Na :

- les aménagements paysagers, plantations et boisements ;
- l'aménagement de cheminements non motorisés et d'espaces publics de détente ;
- les installations et équipements de mobiliers urbains.

Sont autorisés dans le secteur Ns :

- les aménagements et installations liés aux activités récréatives, sportives et de loisirs.
- les installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux, et si ces aménagement ne perturbent pas l'équilibre écologique de la zone et uniquement si cette localisation est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.
- les installations, aménagements, et mobiliers nécessaires à la protection et à la valorisation des milieux écologiques sous réserve qu'ils ne détruisent pas l'équilibre écologique du site.

Sont également autorisés dans le sous-secteur Nst :

- les constructions liées à l'activité de stand de tir, dans la limite de 400 m² d'emprise au sol maximum et dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 4 ;
- les aménagements et installations liés à l'activité de stand de tir ne créant pas de surface de plancher et dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 4.

Sont autorisés dans le secteur Ne :

L'installation de panneaux photovoltaïques ainsi que les installations liées à leur exploitation.

Sont autorisés dans le secteur Nli3 :

- L'aménagement d'un plan d'eau et des ouvrages techniques nécessaires aux activités nautiques
- les installations et les constructions liées à la baignade et aux activités nautiques
- les exhaussements de terrains dans la mesure où les matériaux mis en place ne s'opposent pas à l'écoulement des eaux d'inondation et que leur emprise au sol soit compensée par une excavation équivalente
- les équipements de type jardins, les équipements et ouvrages techniques liés à l'utilisation de l'amphithéâtre de verdure
- les aménagements et installations liées aux activités récréatives, sportives et de loisirs de plein air en lien avec le parc paysager

Sont autorisés dans le secteur Nj :

- les aménagements et installations liées aux activités récréatives, sportives et de loisirs de plein air.

Sont autorisés dans le secteur Nc :

Les coulées vertes sont des ouvrages hydrauliques d'expansion des crues valorisés en zones paysagères strictement inconstructibles. Dans ces espaces, sont autorisés :

- les haies et boisements ne compromettant pas le fonctionnement hydraulique
- les travaux ne compromettant pas leur caractère
- les travaux nécessaires à l'entretien, la réorganisation, et la mise en valeur des espaces concernés
- l'aménagement des voies et cheminements non motorisés ne réduisant pas ou ne s'opposant pas au fonctionnement hydraulique

Sont autorisés dans le secteur Npu :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voirie

1. Accès

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (captage, forage, puits) sous réserve de sa 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 uni familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familial) auprès de l'autorité sanitaire.

Dans les secteurs Nli3 et Nj : toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

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

Le rejet des eaux de vidange de piscines 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. 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 et neutralisation de l'agent désinfectant.

Dans les secteurs Nli3 et Nj : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement particulier. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans les coulées vertes (secteurs Nc et Nci3) est strictement interdit.

En l'absence de ce 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.

Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

4. Défense Incendie

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés situés aux maximum à 150 mètres des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que deux hydrants successifs puissent avoir un débit simultané de 60 m³/ pour les zones bâties. Des réserves d'eau (30 m³ pour une habitation isolée) seront réalisées lorsque les hydrants sont insuffisants et que le risque particulier le justifie.

A défaut de DFCI publique, dans le cas de constructions pouvant engendrer un risque d'incendie de forêt, la réserve d'eau exigée pourra être supérieure à 30 m³.

5. Electricité – Téléphonie

Les réseaux électriques et téléphoniques seront, de préférence, enfouis ou alors établis sur poteaux bois et, sauf impossibilités techniques, sur supports communs.

6. Eau et irrigation :

Les filiales d'arrosage seront maintenues. Tout terrain bâti devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'opération projeté. Cela concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à la marge de recul représentée sur les documents graphiques.

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- pour le réseau structurant (RD942) : 75 mètres à 100 mètres de l'axe de la voie en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Cette interdiction 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 (elles s'appliquent aux habitations nouvelles), à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes .
- pour le réseau de désenclavement
 - RD31 Nord : 25 mètres de l'axe de la voie
 - RD31 Sud : 15 mètres de l'axe de la voie
 - RD107 : 25 mètres de l'axe de la voie
 - RD87 : 15 mètres de l'axe de la voie
- 10 mètres de l'axe des voies rurales et communales.
- Réseau ferré : 6 mètres à partir du bord du rail de la voie la plus proche (sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation ferroviaire ou indispensables au fonctionnement du service public).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard du risque inondation et de la sécurité routière, et à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Dans le secteur N13, le plan d'eau et le parc paysager devront s'implanter dans le secteur défini au plan d'implantation.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction devra s'implanter sur limite séparative ou à une distance d'au moins 4 mètres de la limite séparative.

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes aux habitations seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal ou devront être implantées à une distance de 15 mètres maximum par rapport au nu des façades de l'habitation principale.

Article N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :

- Pour les constructions à vocation d'habitation : 150 m² maximum
- Pour les annexes à l'habitation : 60 m² maximum, hors bassins de piscines.

Dans le sous-secteur Nst , l'emprise au sol maximale des constructions autorisées est de 400 m².

Pour les constructions ou aménagements implantés dans les zones indicées « i », ces derniers devront se conformer aux règles énoncées dans le « PPRI du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux ».

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7,50m pour les constructions à usage agricole (hors silo et installations techniques),
- 6m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions admises dans la zone,
- 3,50 m à l'égout du toit pour les annexes aux habitations (pool-house, garage, abri technique de piscine...).

Dans le secteur Nli3 : La hauteur des installations ne pourra excéder 7,50 mètres à l'égout des toitures et 9,50 mètres au faîtage, à compter du niveau du terrain naturel rehaussé de 1 mètre. Le plancher du rez-de-chaussée des constructions doit être surélevé d'au moins un mètre au-dessus du niveau du terrain naturel d'origine avant travaux.

Article N 11 – Aspect extérieur – aménagement des abords

Aspect des clôtures

Elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints, les couleurs vives et blanches sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures à usage agricole.

Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage.

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction à l'égout de toiture ne doit pas excéder 1,70 mètre pour les clôtures sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant. Dans ce cas, la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante.

Dans le secteur Ni3 : La perméabilité des clôtures disposées perpendiculairement au sens du courant devra être d'au moins 80 %.

Dans les secteurs Nli3 : seules les clôtures grillagées doublées de haies arbustives sont autorisées. Elles sont limitées à 1,80 mètre de hauteur.

Dans les secteurs Nc : seules les clôtures grillagées doublées de haies arbustives sont autorisées. Elles sont limitées à 1,80 mètre de hauteur.

Clôtures de terrains non bâtis

Seules les clôtures végétales (éventuellement doublées d'un grillage 3 fils) pourront être autorisées.

Article N 12 – Stationnement

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

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

Article N 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs - plantations

Les surfaces libres de toute construction, les espaces d'accompagnement et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à hautes futaies.

Espaces libres, plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou à défaut tout arbre abattu devra être remplacé.

Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès (sauf celles utilisées dans le cadre de l'activité agricole), thuyas, genévriers,... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.

Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute ou moyenne tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces indigènes et comporteront majoritairement des espèces caduques. Elles excluront les conifères en haies monospécifiques.

Dans le sous-secteur Nli3 : Des bandes de plantations sont imposées au document graphique.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites. Il est recommandé l'utilisation d'essence non allergisantes pour la réalisation des haies ou massif. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé