



COMMUNE de Bédarrides

Plan Local d'Urbanisme

CHAPITRE II - ZONE NATURELLE

La zone N est une zone naturelle, réservée pour la protection de la nature, la conservation des paysages et la qualité de l'environnement.

Risque inondation

Sur les terrains affectés par un risque inondation identifié sur le plan de zonage, les dispositions qui s'appliquent sont les règles d'urbanisme de la zone augmentées de celles du règlement du Plan de Prévention des Risques de l'Ouvèze annexé au présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Corridors écologiques (cf. article 24 du chapitre 1 - dispositions générales)

Des corridors écologiques ont été identifiés sur le plan de zonage du PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, il conviendra de prendre en compte les dispositions énoncées à l'article 24 du chapitre 1 - dispositions générales.

ARTICLE N.1 - CONSTRUCTIONS, ACTIVITES, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

a) Sont précisés dans le tableau suivant et, le cas échéant, selon les zones :

- Les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites dans le cadre de constructions nouvelles ou de changements de destination ou sous-destination de constructions existantes.
- D'autres constructions, activités, usages et affectations des sols autorisées, admises sous condition ou interdites.

Destination	Exploitation agricole ou forestière	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Autorisées sous conditions (1.c)
	<i>Exploitation forestière</i>	
Destination	Habitation	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Logement</i>	Interdit
	<i>Hébergement</i>	
Destination	Commerce et activités de service	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Interdits
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Destination	Équipements d'intérêt collectif et services publics	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</i>	Interdits
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</i>	Autorisés sous conditions (1.d)

	<i>Établissements d'enseignement, de santé et action sociale</i>	Interdits
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Équipements sportifs</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Destination	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Industrie</i>	Interdits
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	
Destination	Autres constructions, activités, usages et affectations des sols	
<i>Sous-destinations</i>	<i>Aménagement de terrains affectés à des habitations légères de loisirs ; Aménagement de terrains de camping et de caravanage</i>	Interdits
	<i>Ouverture et exploitations de carrières ou de gravières, exploitations du sous-sol</i>	
	<i>Installations de production d'énergie solaire implantées au sol.</i>	
	<i>Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)</i>	
	<i>Dépôts en plein air ; Décharge de matériaux inertes</i>	
	<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	Autorisés sous conditions (1.e)
	<i>Ouvrages et aménagements liés à la création de cheminements doux et les installations légères de loisirs</i>	Autorisés (1.f)

b) En outre, sont interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols qui ne sont ni autorisés ni admis sous condition par l'article 1.a, notamment :

- L'implantation de centrales photovoltaïques au sol ;
- L'extraction de terres végétales ;
- La cabanisation.

Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis :

c) Sont admises **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière**, à l'exclusion de toutes constructions nouvelles à usage d'habitation.

d) Sont admis **les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées** dès lors qu'ils ne sont 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 ;

e) Sont admis **les affouillements et les exhaussements de sol**, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et pastorale ou directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres. Ils ne devront pas compromettre pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux.

f) Sont admis **les ouvrages et aménagements liés à la création de cheminements doux** (piétons, vélos, équestre), ainsi que les installations légères de loisirs (mobilier, aire de pique-nique, aire de jeux...) ;

ARTICLE N.2 – CONDITIONS D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés sous conditions :

- **L'extension des constructions existantes :**
 - o L'extension de bâtiments d'exploitation et de bâtiments techniques est limitée aux seuls besoins de l'exploitation et d'une dimension proportionnée à l'activité.
 - o Dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, L'extension pour une habitation existante (supérieure à 70 m²) à la date d'approbation du PLU est autorisée à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, ni augmentation du nombre de logements dans la limite de 25% de surface de plancher supplémentaire et de 250 m² de surface de plancher totale (y compris extension) ;
- **Les annexes aux habitations existantes** à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de démontrer qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et de la zone. Sont autorisées les annexes suivantes :
 - o Une piscine et son annexe (local technique) d'une emprise au sol n'excédant pas 6 m². Cette dernière devra être implantée à moins de 4 mètres du plan d'eau de la piscine. La piscine et son annexe devront être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIES

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de salubrité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation, nécessitant un raccordement à l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, l'assainissement non collectif pourra être autorisé pour toutes constructions, sous réserve que le pétitionnaire justifie d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire devra se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées (non domestiques) en provenance d'activités ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation de la collectivité gestionnaire des ouvrages. Ces eaux usées sont soumises à un pré-traitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement des eaux usées est interdit.

En l'absence d'un zonage et d'un règlement d'assainissement des eaux pluviales, le pétitionnaire doit prévoir la création d'ouvrages de rétention/infiltration pour les projets dont la surface d'apport des eaux de pluviales est inférieure à 1 hectare et selon les caractéristiques suivantes :

- Assiette foncière de l'aménagement ou de la construction inférieure à 300 m² : déversement dans le milieu récepteur (fossé, cours d'eau, réseau sans raccordement direct...) sans obligation de mettre en place un ouvrage de rétention/infiltration ;
- Assiette foncière de l'aménagement ou de la construction supérieure ou égale à 300 m² : traitement à l'assiette foncière support de l'opération avec un ouvrage de rétention/infiltration sur la base de 2 m³ par tranche de 50 m² imperméabilisée, stationnement et voirie compris, avant éventuel raccordement au milieu récepteur (fossé, cours d'eau, réseau sans raccordement direct...).

Il est signalé que l'infiltration seule et l'infiltration rétention seront, dans la mesure du possible, privilégiées par rapport à la rétention seule avant rejet vers le milieu récepteur avec débit de fuite ou non calibré.

Par ailleurs, les projets dont la surface d'apport des eaux pluviales est supérieure à 1ha devront respecter en fonction de l'importance du bassin versant intercepté la doctrine en vigueur de la « Mission Inter-service de l'Eau » de Vaucluse (Mise84) :

- Surface d'apport des eaux pluviales inférieure à 10 hectares détermination des volumes de rétention à partir de la période de retour retenue et basée sur la méthode des pluies,
- Surface d'apport des eaux pluviales supérieure à 10 hectares détermination des volumes de rétention à partir de la période de retour retenue et basée sur le calcul du temps de concentration du bassin versant.

Incendie

Tout bâtiment ou installation doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des hydrants normalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Réseaux câblés

Les lignes d'alimentation par câble (électricité, téléphonie, etc) seront réalisées en souterrain sauf impossibilité technique.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à :

- 12 mètres de l'emprise de la voie ferrée
- 15 mètres des routes départementales (hors RD 907)
- 4 mètres de l'alignement des autres voies publiques ou privées actuelles ou futures (s'il y a des emplacements réservés prévus).

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

Les clôtures, y compris végétales, seront implantées de telle manière que la visibilité soit maintenue au droit des accès.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, la construction peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Sont autorisées les annexes aux constructions à usage d'habitation suivantes :

L'extension de l'emprise au sol des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% de celle de l'habitation existante.

- une annexe (abri jardin, garage...) par construction à usage d'habitation dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- un local technique pour la piscine d'une emprise au sol n'excédant pas 6 m².

ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel existant ne pourra excéder

- 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation
- 3,5 mètres pour les annexes à l'habitation

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Cf. article 12 des dispositions générales du présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites, des paysages ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au terrain

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

Clôtures

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. Les clôtures seront constituées :

- o soit de murs en pierre avec des barbacanes pour assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement;
- o soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage.

Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et accessibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés.

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de stationnements devra être en rapport avec l'importance du projet.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantation :

Des plantations d'arbres de haute tige et la création d'écrans de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbre s'avérerait indispensable, ces derniers devront être, dans la mesure du possible, soit transplantés, soit remplacés par des essences équivalentes.

Des espaces "tampons", tels que des haies ou clôtures végétalisées de type bocagères, devront être aménagés par le pétitionnaire toute extension de l'habitation existante et toute création d'annexe, en limite d'une parcelle agricole.

Les éléments naturels :

L'ensemble des haies existantes doivent être conservées.

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé