LOURMARIN

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

PIECE N° 3

LOURMARIN

Plan Local d'Urbanisme

Révision Allégée n°2

EXTRAIT DE REGLEMENT
ZONE A

SOliHA HABITAT ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOliHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
G.JUDAS	Assistant d'études Urbanisme

23/05/2022

ZONE A

*La **zone A** est une zone à maintenir en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques.*

*Elle comprend un secteur **Ap** où pour des raisons paysagères et agronomiques, toute nouvelle construction est interdite.*

*Elle comprend un secteur **Ae** qui correspond à des activités non agricoles situées au sein de la zone agricole, et dont l'objectif est de leur permettre d'évoluer.*

*Elle comprend un secteur **Ac** qui correspond à une activité d'artisanat orientée autour du travail du bois et de la coutellerie.*

*Certains secteurs sont impactés par le risque feu de forêt (**Af1**, **Af2** et **Af3**) pour lesquels des dispositions particulières s'appliquent.*

A noter que certains terrains sont également concernés par l'enveloppe du risque inondation (atlas des zones inondables – AZI). Ainsi, les dispositions applicables aux secteurs concernés par ce risque inondation sont déclinées au Chapitre VI du présent document, et reportées sur la pièce 3-3 (risque inondation).

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, et notamment :

- toute nouvelle construction est interdite au sein du secteur **Ap**.
- toute nouvelle construction à usage d'habitation au sein des secteurs **Af1** et **Af2**.
- tout nouveau captage au sein des périmètres de protection éloignée du captage du grand Couturas.
- toutes installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation pour tout autre usage et constituées:
    - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
    - soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seuls sont autorisés dans la zone A :

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, caveaux, locaux de vente directe...) ;

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 ou lorsque ce n'est pas possible former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège.

- 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 des constructions à usage d'habitation sans création de nouveaux logements, dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 70 m². L'extension, ne pourra porter la taille du logement à plus 250m² de surface de plancher sauf si elle est réalisée dans l'enveloppe de bâtiments existants.

3- Les annexes (garages, abris de jardin, pool house, etc.) des constructions à usage d'habitation :

- Dans le cas des piscines, celles-ci ne pourront avoir une superficie supérieure à 80 m².
- Pour les autres annexes, elles devront être en contiguïté de la construction principale à la date d'approbation du PLU, et ne pourront excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment, sans pouvoir dépasser 80 m².

Les extensions et annexes autorisées au 2- et 3- du présent article devront former un ensemble cohérent avec le bâtiment dont elles dépendent. Les annexes et extensions devront être situées en contiguïté du bâtiment principal, à l'exception des piscines qui pourront s'implanter dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal.

4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Outre les constructions autorisées dans la zone A, sont également autorisés dans les secteurs Ae les constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que:

- l'emprise au sol créée n'excède pas 30% de la superficie existante à la date d'approbation du PLU,
- les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores et ne compromettent pas l'activité agricole environnante.
- les constructions autorisées forment un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants.

Outre les constructions autorisées dans la zone A, sont également autorisés dans le secteur Ac les constructions et installations liées à l'activité d'artisanat existante à la date d'approbation de la révision allégée du PLU à condition que :

- les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores et ne compromettent pas l'activité agricole environnante.
- les constructions autorisées forment un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants.

En outre, dans les secteurs **Af1 et Af2**, les constructions autorisées devront respecter les préconisations suivantes. **Pour les constructions à usage d'habitation** : l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante, sans changement d'affectation des bâtiments existants d'une surface de plancher initiale de 70m^2 minimum, peuvent être autorisées à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par répétitions successives après aménagement ou extension :

- De porter la surface de plancher à plus de 140m², lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70m² et 120m² ;
- 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 121m² et 180m² ;
- 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 250m².

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 – 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 A4 – Desserte par les réseaux

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités liées à l'exploitation agricole 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 uni-familial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familial).

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

Pour les constructions visées à l'article A2, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement 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, s'il existe, pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

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

Article A5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementés dans le Plan Local d'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Par ailleurs, en dehors des limites de l'agglomération de la commune (en application du code de la route), cette distance est portée à :

- 35 mètres (pour les habitations) et 25 mètres (pour les autres constructions) par rapport à l'axe de la RD 943.
- 25 mètres de l'axe de la RD27.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 56, RD139.

Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront respecter une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

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

Le long des cours d'eau de la trame bleue signalés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du CU, toutes les constructions devront être implantées à au moins dix mètres de part et d'autres de l'axe des vallats.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point d'une construction doit être situé à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Dans le secteur **Ac**, tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 2 mètres.

Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite, soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme.

Article A9 – Emprise au sol

Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation, l'emprise au sol créée ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol existante du bâtiment.

Dans le cas des annexes de bâtiment d'habitation :

- L'emprise au sol des piscines ne devra pas excéder 80m².
- Pour l'emprise au sol des autres annexes, celles-ci ne pourront excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation, sans dépasser 80 m².

Dans les secteurs **Ae**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs **Ac**, l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 450 m².

Article A10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faîtage des toitures.
La hauteur des annexes ne pourra excéder 4 m à l'égout des toitures.

Des adaptations de hauteur seront possibles pour les bâtiments (autres que les habitations) à vocation agricole (bâtiments techniques).

Article A11 – Aspect extérieur

Dispositions générales

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Les matériaux mise en œuvre tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

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.

Aspect des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et (harmonie du paysage ou des perspectives.

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...).
Les modifications ou réparation des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.
Les ouvertures devront être de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles locales.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est interdit pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits de baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teinté, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduit sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions annexes en matériaux légers, briques ou parpaings, seront obligatoirement enduites.

Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates, toujours ton sable de pays sans jamais être blanches.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie sont interdits.

Le faîtage principal des bâtiments isolés sera dans le sens de leur plus grande dimension. Les couvertures seront en tuiles rondes de teintes claires ou vieillies. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "souléion" sont admises. Les lucarnes et "chiens assis" sont interdits.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées sous réserve qu'elles soient compatible avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine. Les couvertures des hangars agricoles pourront être en fibrociment non teinté grandes ondes.

Les portes et volets seront réalisés en bois. Les volets roulants pourront être acceptés s'ils sont posés en retrait d'au moins 20cm par rapport à la façade et que le coffre est situé à l'intérieur du bâtiment, non visible de l'extérieur.

Les volets bois seront de préférence réalisés selon le mode traditionnel des bois croisés et cloutés. Ils seront peints, les couleurs vives et blanches étant proscrites. Les portes de garage
seront pleines (sans oculus).

Les barreaudages devront être métalliques, droits ou verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les divers tuyaux d'évacuation, à l'exception de ceux des eaux pluviales devront être intégrés dans la maçonnerie.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de **1,50 m** et doivent être réalisées :

- soit en maçonnerie pleine, et traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.
- soit avec un soubassement maçonné d'une hauteur comprise entre 0,5 et 0,8 m et traité de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, et éventuellement surmonté d'une grille à dessin simple.
- soit d'une clôture végétale éventuellement doublée d'un grillage.

Les portes et portails doivent être de forme simple et peints.

Les couleurs vives et blanches sont interdites.

Le traitement des murs de clôtures de manière similaire aux façades de la construction principale à laquelle ils se rapportent est obligatoire.

Les coupe-vents, brise-vues synthétiques sont interdits. Sont tolérés uniquement les fibres naturelles, roseaux, bambous, cannes…

Équipements d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du centre historique dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

Article A12 – Stationnement

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

Article A13 – Espaces libres et plantations

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

Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains dont la pente n'excède pas 15%.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons…) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

La végétation existante devra être conservée le long des cours d'eau de la trame bleue identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, notamment les arbres de haute tige. Lorsqu'un linéaire boisé est présent, les coupes et abatages doivent maintenir au mieux la cohérence du linéaire. Des passages, notamment pour la circulation des engins agricoles, peuvent être aménagés. En cas de coupe importante, un replantage à l'identique (même superficie, même espèce d'arbres ou d'arbustes, etc.) pourra être effectué le long de ces cours d'eau.