

# COMMUNE DE VISAN

Département de Vaucluse



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

### 4 – Règlement

8

| Etude              | Prescription | Arrêté                             | Mise à l'enquête            | Approbation |
|--------------------|--------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Elaboration du PLU | 20/02/2004   | N°1: 21/06/2008<br>N°2 :20/07/2009 | 16/12/2009 au<br>28/01/2010 | 18 /06/2010 |
| Modification n°1   |              | 25/06/2012                         | 19/07/2012 au<br>7/09/2012  | 24/10/2012  |

Pour l'élaboration du P.L.U et la modification n°1  
Atelier d'Urbanisme et d'Architecture Michel Lacroze

# SOMMAIRE

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES** p 2

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER** p 8

UA – Centre – historique p 9

UB p 18

UC p 25

UE p 31

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLE ET AGRICOLE** p 36

A p 37

N p 45

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Ce règlement s'applique au territoire de la commune en vertu des articles L 123.1 et R 123.1, conformément aux dispositions de l'article R 123.2 et suivants du code de l'urbanisme.

## **2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.4 à R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du P.L.U. font apparaître deux grands types de zones :

- **Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :**
  - **la zone UA** : équipée et urbanisée, elle correspond aux espaces bâtis anciens et denses du centre historique et de son extension directe conservant un caractère dense. Elle a une vocation principale d'habitat, de services et d'activités. Elle comprend **les secteurs** :
    - **UAa**, dans lequel l'implantation des constructions nouvelles est limitée à une zone de constructibilité afin de conserver les percées visuelles
    - ~~UAi1, soumis au risque d'inondation (aléa fort)~~
    - ~~UAi4, soumis au risque d'inondation (aléa faible)~~
  - **la zone UB** : équipée et urbanisée, elle a une vocation principale d'habitat mais accueille aussi des établissements et des services qui en sont le complément urbain (commerce, bureau, service, hôtellerie et activités artisanales compatibles avec la vie de village). De densité moyenne à faible, les constructions sont le plus souvent réalisées en ordre discontinu. Elle comprend **les secteurs** :
    - **UBa**, dans lequel la hauteur des constructions est limitée afin de préserver le caractère naturel de la ligne de crête du relief.
    - ~~UBi1, soumis au risque d'inondation (aléa fort)~~
    - ~~UBi2, soumis au risque d'inondation (aléa moyen)~~
  - **la zone UC**, zone urbaine, située au Sud de la RD 161 en direction de BOUCHET, à vocation principale d'habitat nécessitant la mise en place d'un système d'assainissement autonome.
  - **la zone UE** située au Sud du village, le long de la RD 976 en direction de Tulette. Elle correspond aux activités économiques existantes (industrielles, artisanales, commerciales et de services). L'objectif est de permettre notamment leur évolution en accueillant de nouvelles constructions sur les quelques terrains libres dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisance à l'environnement. Elle comprend **le secteur** :
    - ~~UEi1, soumis au risque d'inondation (aléa fort)~~
- **Les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :**
  - **La zone A**, équipée ou non, recouvrant les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de l'espace agricole. Elle contribue au maintien de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques agricoles. Elle regroupe également de nombreuses constructions d'origine agricole ou non, aujourd'hui à vocation d'habitat. Il s'agit d'un mitage de la zone agricole. Elle comprend **les secteurs** :
    - **Ap** de protection paysagère dans les secteurs d'approche du centre historique afin de garantir la préservation des cônes de vue au niveau des principales entrées de village
    - ~~Ai1, soumis au risque d'inondation (aléa fort)~~
    - ~~Ai2, soumis au risque d'inondation (aléa moyen)~~
    - ~~Ai4, soumis au risque d'inondation (aléa faible)~~
    - ~~Et les sous secteurs Api1 - Api4~~
  - **La zone N**, naturelle et forestière, non équipée recouvrant les espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent. Elle comprend **le secteur** :
    - **Nf** soumis au risque de feux de forêt
    - ~~Ni1, soumis au risque d'inondation (aléa fort)~~
    - ~~Ni2, soumis au risque d'inondation (aléa moyen)~~
    - ~~Ni4, soumis au risque d'inondation (aléa faible)~~
    - **Np**, de protection paysagère le long de l'Hérein et du Tolobre
    - ~~Et les sous secteurs Nfi1 - Nfi4~~

### **3. ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **4. DISPOSITION APPLIQUABLES AUX ARTICLES 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ET 8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » EN ZONES URBAINES ET A URBANISER**

Pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles prescrites devront être appliquées lot par lot.

### **5. LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION**

La commune est concernée par le risque inondation au titre du PPRi du Lez. Ce document est annexé au dossier de PLU. Aussi pour toute demande relevant du droit des sols il convient de se reporter au PPRi annexé au dossier de PLU (Servitudes d'Utilité Publiques) afin de prendre en compte le risque inondation affecté, de s'assurer de la mise en œuvre des dispositions règlementaires liées et des mesures conservatoires édictées.

Pour la prise en compte du risque inondation dans les secteurs non couverts par un PPRi il convient de se conformer à l'application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

### **6. ANNEXES AU DOSSIER DE PLU**

Tout pétitionnaire doit se reporter aux annexes du dossier de PLU afin de s'assurer de la compatibilité de celles-ci avec son projet.

### **7. PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

Afin d'assurer la prise en compte du risque naturel mouvements de terrain différentiels liés au phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, il convient de se reporter au Porter à Connaissance annexé au rapport de présentation du PLU, de réaliser une étude géotechnique et de mettre en oeuvre les prescriptions préalables qui en découlent (pour tout projet nécessitant la mise en oeuvre de fondations hormis l'édification de clôture et mur de séparation).

### **8. DEFINITIONS**

#### **Alignement :**

Limite entre l'espace public et l'espace privé

#### **Annexe :**

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage est accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscine ou pool house, bassins et piscines, locaux techniques, préau, abri ou garage pour véhicule,...). A noter que les constructions à usage agricole ne sont pas considérées comme des annexes.

### **Coefficient d'imperméabilisation :**

Est définie dans les Instructions Techniques de 1977 comme le rapport entre toutes surfaces revêtues (toitures, bitume, dalles, piscines...) et la surface totale du terrain support de la construction.

### **Déblai :**

Consiste à abaisser le niveau du terrain par enlèvement des terres

### **Emprise au sol des constructions (article 9) : (cf. plan page 7)**

L'emprise au sol est la surface de la base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence. Les éléments en saillie (bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, oriels, balcons, débords de toiture, etc.) ne constituent pas d'emprise au sol, il est également précisé que les piscines étant considérées comme des constructions au sens de la jurisprudence du Conseil d'Etat doivent être comptabilisées dans le coefficient d'emprise au sol.

### **Equipement collectif :**

Les équipements collectifs sont des constructions ou installations publiques ou privés répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, soit (non exhaustif):

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public.
- les crèches et haltes garderies.
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire ou supérieur.
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- les établissements d'action sociale.
- les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs.
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique.
- les établissements sportifs à caractère non commercial.
- les lieux de culte.
- les parcs d'exposition.
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...).
- les aires publiques d'accueil des gens du voyage.

### **Espace boisé classé :**

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Front bâti (article 6) :**

Constitue un front bâti toute suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut servir de référence pour l'ordonnancement des immeubles neufs.

**Habitat financé par l'Etat / logement locatif social :**

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Les logements conventionnés au sens de l'article L 351-2 du même code relèvent de cette catégorie.

**Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

**Habitation collective :**

Est une habitation pour laquelle un même accès dessert plusieurs logements ou dès lors que le foncier supporte au moins 2 logements.

**Habitation individuelle :**

Toute habitation autre que collective.

**Hauteur des constructions**

Sauf mention contraire dans le règlement, la hauteur d'une construction est comprise comme la distance comptée verticalement entre le niveau du sol naturel et le point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus de la hauteur.

**Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :**

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76- 663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à la nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

**Remblais :**

Consiste à rapporter des terres afin de relever le niveau du terrain d'origine.

**Ruine au sens du droit de l'urbanisme** (cf. intervention JARLIER sur son amendement n°76, rectifié par un sous-amendement n° 240 présenté par le Gouvernement : Sénat, 1ère lecture - séance du 26 février 2003)

- l'essentiel des murs porteurs doivent subsister. N'importe quel tas de gravas ne pourra donc pas bénéficier de ce régime.
- la référence expresse à l'intérêt patrimonial ou architectural du bâtiment et au respect de ses caractéristiques principales permet d'éviter le relèvement de ruines sans intérêt ou dont le maintien dans le paysage ne se justifie plus

**Sol naturel/sol avant travaux :**

Le sol naturel est celui existant avant les travaux. Ainsi la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

**Surface de plancher (article 14 "Coefficient d'occupation des sols (COS)"):**

Depuis l'ordonnance du 16 novembre 2011 la notion de surface de plancher remplace toute notion de SHON et de SHOB. Cette disposition est entrée en vigueur au 01 mars 2012. Les modalités d'application ont été précisées par la circulaire DEVL1202266C du 03 février 2012.

La surface de plancher est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

« Art. L. 112-1 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. ».

« Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **Terrain (ou unité foncière) :**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles soit appartenant à un même propriétaire soit relevant de titres habilitant le pétitionnaire à construire sur l'unité foncière ainsi constituée.

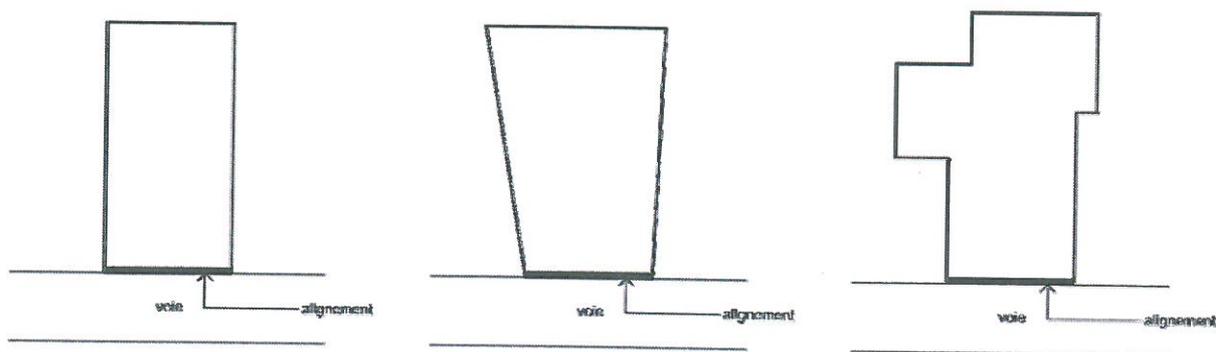
#### **Terrassements :**

On appelle terrassement, les différents mouvements de terre qui ont pour objet de creuser des fouilles ou de modifier la configuration du sol en vue de :

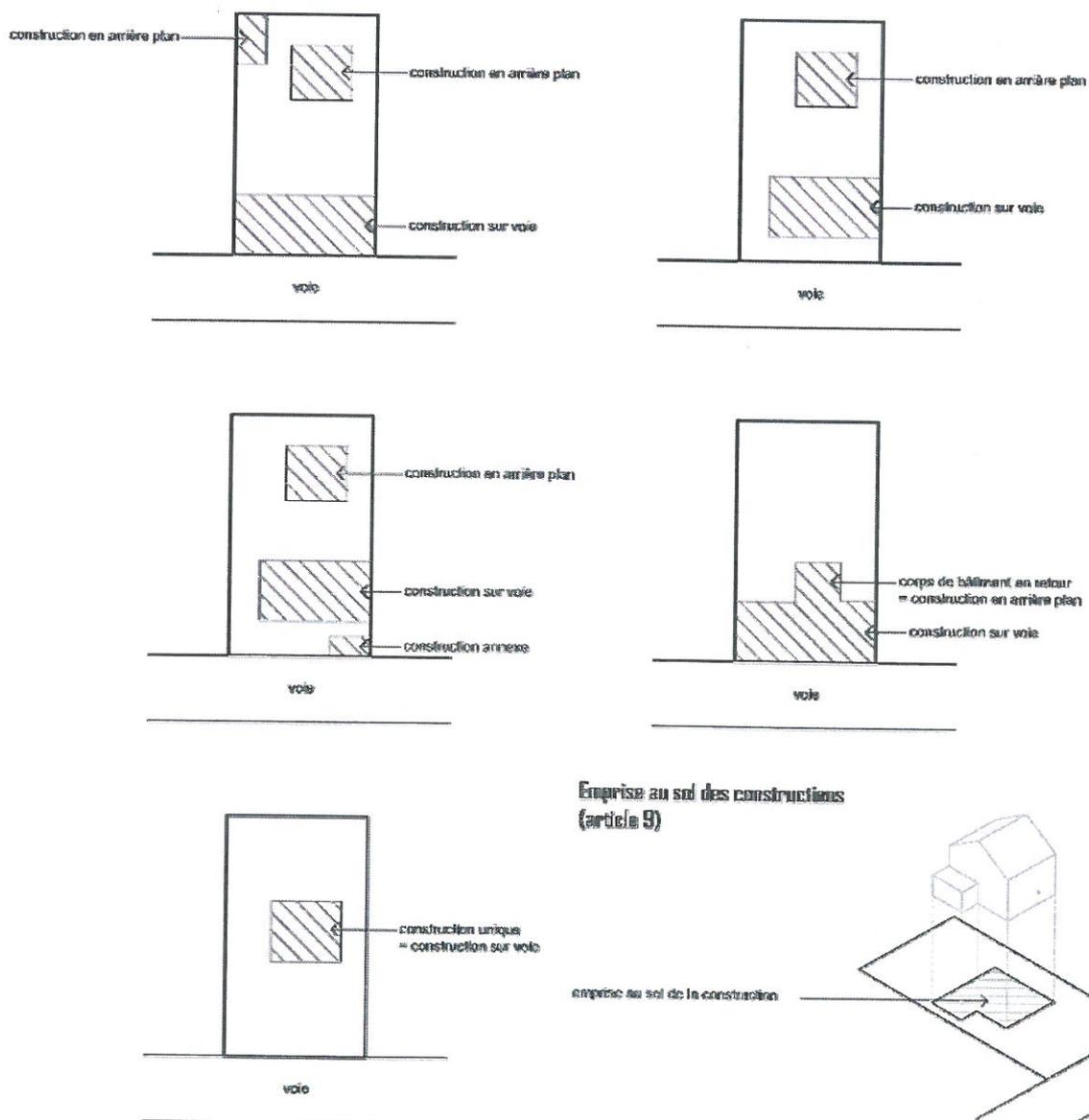
- la construction de bâtiments
- l'aménagement de leurs abords immédiats
- La réalisation de voies
- l'établissement des branchements d'égout et des branchements de canalisations diverses desservant ces bâtiments.

Cette modification des niveaux du sol est réalisée par l'exécution de déblais et de remblais.

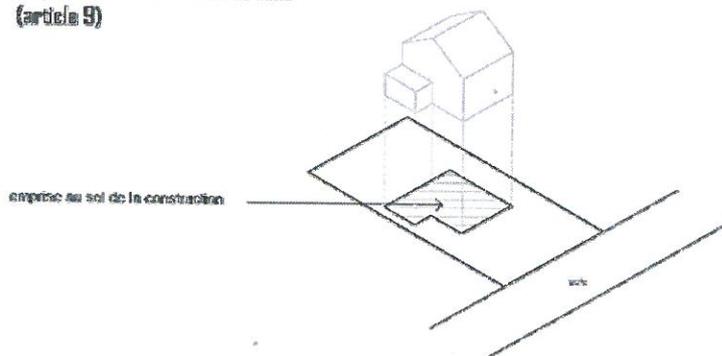
## Alignement (article 6)



## Construction sur voie / construction en arrière plan



## Emprise au sol des constructions (article 9)



[ illustrations simplifiées sans valeur réglementaire ]