

CAMARET SUR AIGUES



Ville de
Camaret sur Aigues

SOLIHA HABITAT
ET TERRITOIRES 84
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Conçu par	COMMUNE
Dressé par	SOLIHA Vaucluse
JB.PORHEL	Responsable pôle Urbanisme
A.BARBIEUX	Chargé d'études Urbanisme

Pièce n° 2

Plan Local d'Urbanisme

-

Modification n° 2

-

Extrait de règlement - Zone UE

21/01/2020

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Rappel : La zone est concernée par le risque inondation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui ne figure pas à l'article UE2 est interdit.

Dans les zones d'expansion naturelle de crue figurant sur le document graphique, toute construction est interdite.

UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions à usage :
 - De commerce ou d'artisanat ;
 - De bureau ou de services ;
 - Industriel ;
 - Hôtelier et de restauration.
- Au sein du secteur **UEb**, les constructions à usage :
 - De commerce ;
 - De bureau ou de services.
- A l'exception du secteur **UEb**, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone et devront être intégrées aux bâtiments d'activité. Leur surface ne pourra avoir une surface de plancher supérieure à 90 m². En aucun cas, la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité.
- L'extension limitée en une seule fois des constructions à usage d'habitation existantes, à la date d'approbation du PLU :
 - Lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
 - Lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la surface de plancher au-delà de 150 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les terrains concernés par l'enveloppe du risque inondation (PPRi de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu), les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ne pourront être autorisées que sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Dans les secteurs présentant un risque technologique dû à la présence de canalisations de gaz, les dispositions sont les suivantes :

- **Dans la zone des dangers significatifs** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

- **Dans la zone des dangers graves** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

- **Dans la zone des dangers très graves** : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes ; proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UE1 et UE2 est implicitement autorisé.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE3 – ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles 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 celles 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.

A l'exception du secteur **UEb**, les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Le secteur **UEb**, pour des raisons de sécurité, n'aura pas d'accès direct sur la RD43. L'accès aux activités implantées sur cette zone se fera uniquement par la voie communale d'accès à la déchetterie, raccordée au giratoire RD43-Chemin de Piolenc.

UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction a usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doivent être alimentés en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc...doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Toute construction, toute surface nouvellement créée d'une superficie supérieure à 20m² (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte (gouttière, réseaux), leur rétention (citerne ou massif de rétention), leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin

Le volume de rétention à créer doit être supérieur ou égal à 50 l par m² de surface imperméabilisée. Le débit de fuite en sortie de rétention ne doit pas être supérieur à 13l/s par hectare imperméabilisé. Dans le cas où le diamètre à mettre en place pour respecter le débit de fuite s'avère trop petit, la commune tolérera la suppression de l'orifice de fuite. Dans ce cas, le bassin se vidangera par infiltration

4 – DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m³/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 150 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Celle-ci pourra être augmenté, après analyse, en fonction de l'importance et des activités exercées dans les établissements.

5 – AUTRES RESEAUX

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées dans le Plan Local d'Urbanisme

UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication figurant sur le plan, les constructions doivent être édifiées à au moins 20 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Hors agglomération (sens Code de la Route), les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 25 mètres de l'axe de la RD43, au Nord de la RD975

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être distante des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

Toutefois, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 4 mètres ou en limite séparative.

Les bassins de rétention prévus à l'emplacement réservé n°2 devront respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais être inférieure à 4 m.

A l'exception du secteur **UEb**, cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitations avec une distance minimum de 2 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

UE9 – EMPRISE AU SOL

La surface imperméabilisée ne pourra excéder 60% de la surface de la parcelle.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré.

En outre, au sein du secteur **UEb**, l'emprise au sol de toute construction ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à l'emprise au sol des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

UE10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions et installations mesurée à partir du sol naturel, ne pourra dépasser 11 m au faîtage.

Des adaptations pourront être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles, limitées toutefois par les servitudes aéronautiques.

Au sein du secteur **UEb**, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne pourra dépasser 7 mètres, et 8 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

UE12 – 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 25m², y compris les accès.

UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.