



REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORANGE (84)



4a. REGLEMENT ECRIT (EXTRAIT)

Dates :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par DCM du 15/02/2019

Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du 11/04/2023

Modification n°2 du PLU approuvée par DCM du 13/12/2022

Déclaration de Projet valant Miste en compatibilité du PLU approuvée par DCM du 19/09/2023

Révision allégée n°1 du PLU approuvée par DCM du 20/03/2025

Modification n°3 du PLU approuvée par DCM du 20/03/2025

Révision allégée n°2 du PLU prescrite par DCM du 12/11/2024

AM : Arrêté de M le Maire - DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER ARRÊTÉ



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

ZONE AGRICOLE (A)

Caractère de la zone : La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur **Ab** correspondant au périmètre d'appellation AOC des vins de Châteauneuf du Pape
- Un secteur **Ac** correspondant à la zone de Martignan autorisant les carrières
- Un secteur **Acm** correspondant à un projet agro-touristique sur Château Maucoil (secteur de taille et de capacité limitées)
- Un secteur agricole **Am** dédié à l'activité de minoterie (secteur de taille et de capacité limitées)
- Un secteur **Ar** correspondant aux réservoirs de biodiversité en zone agricole
- Un Secteur **As** correspondant à une activité existante (secteur de taille et de capacité limitées)

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi Rhône approuvé le 20 janvier 2000 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique) et du PPRi du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu approuvé le 24 février 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les indices f1, f2 et f3 correspondent aux parties de la zone A concernées par un aléa feu de forêt.

ARTICLE A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

A- En zone A et en secteur Ab

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone
 - Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole et/ou forestière, le projet pouvant être déposé par un exploitant agricole, une organisation professionnelle agricole (GAEC, EARL, SCEA, GFA, etc.), une CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole), etc.

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à la commercialisation des produits agricoles soit limitée à une emprise au sol de 60 m² maximum. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- Les constructions à usage d'habitation, l'extension, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes, dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m² (extensions comprises) et à condition de s'implanter en continuité ou à moins de 30 mètres des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques.
- En secteur Ab les constructions à usage d'habitation sont admises dans les mêmes conditions et sous réserve qu'aucune implantation alternative ne soit possible en zone A.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme :

- les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement ;

* que la surface de plancher initiale soit au moins égale à 70 m² ;

* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 200 m² (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière (existant inclus) ;

* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de **30%** de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une emprise au sol totale de **200 m²** (existant inclus) ;

- les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50% de la surface de plancher de l'habitation existante (toutes annexes comprises), sans dépasser 60m² de surface de plancher (toutes annexes comprises) :

* les piscines, sans dépasser 30 m² de superficie de bassin et à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres de l'habitation ;

* les autres annexes, dans la limite de 2 unités de 20 m² d'emprise au sol maximale chacune, et à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.

- A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
 - Les centrales photovoltaïques au sol sur les sols anthropisés telles les sites des anciennes carrières après analyses écologiques, hydrauliques et paysagères notamment afin de s'assurer de l'impact du projet sur l'environnement et des mesures mises en œuvre.
- En zones Ab, les constructions doivent s'implanter dans les emprises constructibles maximales définies au plan graphique, hormis celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B- En secteur Ac

Seules sont autorisées l'ouverture et l'exploitation des carrières, toute exploitation du sous-sol, ainsi que les constructions et installations qui sont nécessaires à leur fonctionnement.

C- En zone Ar

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone
 - les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés en continuité ou à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques existants.
- A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et à condition qu'aucune implantation alternative ne soit possible en secteur A :
 - les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

D- En STECAL As

Sont autorisées les constructions à usage d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la limite de 6 000 m² de surface de plancher supplémentaire à la date d'approbation du présent PLU.

E- En STECAL Am

Sont autorisées :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ainsi que les bâtiments d'industrie, d'entrepôt et de bureaux liés et nécessaires à l'activité de minoterie, la superficie au sol de l'ensemble des bâtiments nouveaux ne pouvant dépasser 650 m² supplémentaire à la date d'approbation de la révision allégée du PLU.
- La réhabilitation des bâtiments existants légalement autorisés à la date d'approbation de la révision allégée du PLU à usage d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ou d'industrie, d'entrepôt et de bureaux liés à l'activité de minoterie.

F- En STECAL Acm

Sont autorisées les constructions à usage d'activités agricoles et touristiques (dont hébergement touristique, salle de dégustation, etc.) dans la limite de 2 800 m² d'emprise au sol, 5 000 m² de surface de plancher et dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les unités d'hébergement sont limitées à 35 maximum.

ARTICLE A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions

A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole doit être strictement limitée aux besoins avérés de l'exploitation. Pour toute construction nouvelle, il faudra démontrer l'usage actuel des bâtiments existants sur l'exploitation (ne pas créer de nouveaux bâtiments si des bâtiments sont inexploités actuellement). Il est recommandé de détruire les bâtiments existants qui ne sont plus adaptés et qui ne sont plus utilisés et de reconstruire à leur emplacement les nouveaux bâtiments pour limiter l'impact foncier.

L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de **70 m²**.

L'emprise au sol des serres n'est pas réglementée.

En STECAL Acm : L'emprise au sol maximale des constructions ne peut dépasser 2 800 m².

B- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 8 mètres de hauteur absolue.

La hauteur des bâtiments d'exploitation y compris les serres ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur absolue.

Pour des raisons techniques à justifier, une surélévation sera autorisée en fonction des contraintes techniques d'exploitation.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage de la construction.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

En STECAL Am : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres de hauteur absolue.

En STECAL As : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur absolue.

En STECAL Acm : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres de hauteur absolue.

D- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication fixée par les documents graphiques, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 75 m de l'axe des RD975 pour les constructions à usage d'habitations et 35 m de l'axe de la RD975 pour les autres constructions
- 35 m de l'axe de la RD976, RD950 et RD72 pour les constructions à usage d'habitations et 25 mètres pour les autres constructions
- 25 m de l'axe des RD68, RD11, RD 43 et RD 17 et de la voie communale N°6
- 12,5 m de l'axe des voies et emprises publiques.
- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes.
- L'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 ; aux réseaux d'intérêt public

Les piscines doivent respecter une distance minimale de 4m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

En STECAL Am : Non réglementé

E- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 4m par rapport aux limites séparatives

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4m.

En STECAL Am : Non réglementé

F- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 inférieure à 4 mètres ($d=h \geq 4m$).

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'habitation avec un minimum de 2 mètres.

En STECAL Am : Non réglementé

En STECAL Acm : Non réglementé

ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 du présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, la composition, ou la coloration de ses façades, est 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.

Pour les bâtiments agricoles qui ont un fort impact dans le paysage (hangars, silos, etc...), le choix de la parcelle d'implantation, l'adaptation au terrain, l'orientation du faîtage ainsi que les volumes et les couleurs devront tendre à la meilleure intégration possible dans l'environnement. Le volet paysager du permis de construire justifiera les choix effectués.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du site. Les terrains seront laissés à l'état naturel. En cas d'impossibilité, les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

1. Eléments en façades et saillies

La simplicité des volumes sera recherchée.

Les façades seront enduites à la chaux naturelle (enduit lisse) sauf pour les bâtiments d'exploitation, installation ou ouvrages techniques. Seuls seront laissés apparents les éléments en pierre appareillée.

Pour les constructions existantes, les percements devront s'harmoniser à l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Les décors existants (bandeaux, encadrements, frises...) seront conservés ou refaits.

Des dispositions différentes pourront être proposées, voire exigées si l'architecture du bâtiment le justifie.

2. Les clôtures

1. Les murs pleins sont proscrits :

- pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau
- pour les clôtures en zone Ar

En zone Ar, les clôtures sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives ou doivent être à claire-voie (grille, grillage, poteaux avec fil) doublées d'une haie vive d'essences locales. Elles doivent ménager un espace libre continu de 15 cm minimum entre le sol et la partie basse de la clôture pour le passage de la petite faune

2. Les panneaux bois, PVC ou voile de protection sont interdits.

3. Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, il est autorisé d'ériger des murs de soutènement. Ils seront alors traités à l'ancienne, en pierres apparentes ou en crépi et pourront servir de support à des plantes grimpantes.

4. La hauteur maximale des clôtures combinant le dispositif à claire-voie et le végétal est fixée à 2 mètres.

5. Quand le terrain jouxte une parcelle non bâtie ou une voie publique les clôtures doivent être réalisées en retrait dans la propriété afin d'être doublée de haies arbustives composée d'essences variées positionnées devant elles.

Les portails

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront intégrés à la clôture. Leur intégration architecturale au portail est admise.

ARTICLE A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux réalisés sur des éléments non bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées page 30 du présent règlement.

L'inventaire de la trame verte et bleue figurant aux documents graphiques est soumis aux prescriptions de l'article PE 3 du titre 2 - Performance environnementale.

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le lexique du règlement d'urbanisme.

Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

- l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

ARTICLE A 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

ARTICLE A 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont

suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En secteur Am, aucun accès nouveau n'est autorisé sur la RD 976, route de Roquemaure.

ARTICLE A 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. peut être réalisée par une ressource privée (captage, forage ou puits) sous réserve qu'elle soit conforme à la législation en vigueur (Code de la santé publique). Les puits et les forages nouveaux doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'autorité sanitaire ou d'une autorisation de celle-ci. Ils sont interdits dans les secteurs situés dans le périmètre de captage de Russamp Est.

9.2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par un dispositif non collectif conformément aux prescriptions définies par le zonage du schéma d'assainissement figurant en annexe du P.L.U., après avis du service public d'assainissement non collectif. Cependant, les terrains situés dans le périmètre de captage de Russamp Est doivent obligatoirement être raccordé au réseau public de collecte des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseau public de collecte des eaux pluviales est interdite.

9.3 Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG21 des dispositions générales du présent règlement.

9.4 Eaux de piscine

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassin) est interdit dans le réseau public d'assainissement eaux usées conformément au décret n° 94 469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22).

Il y a obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou à défaut, dans le sol via un dispositif

d'infiltration adapté.

9.5 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.