

Département :  
VAUCLUSE

Commune :  
UCHAUX

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
ORANGE  
132, Allée d'Auvergne 84873  
84873 ORANGE CEDEX  
tél. 04 90 51 29 21 -fax 04 90 51 27 89  
odif.orange@dgfip.finances.gouv.fr

Section : BM  
Feuille : 000 BM 01

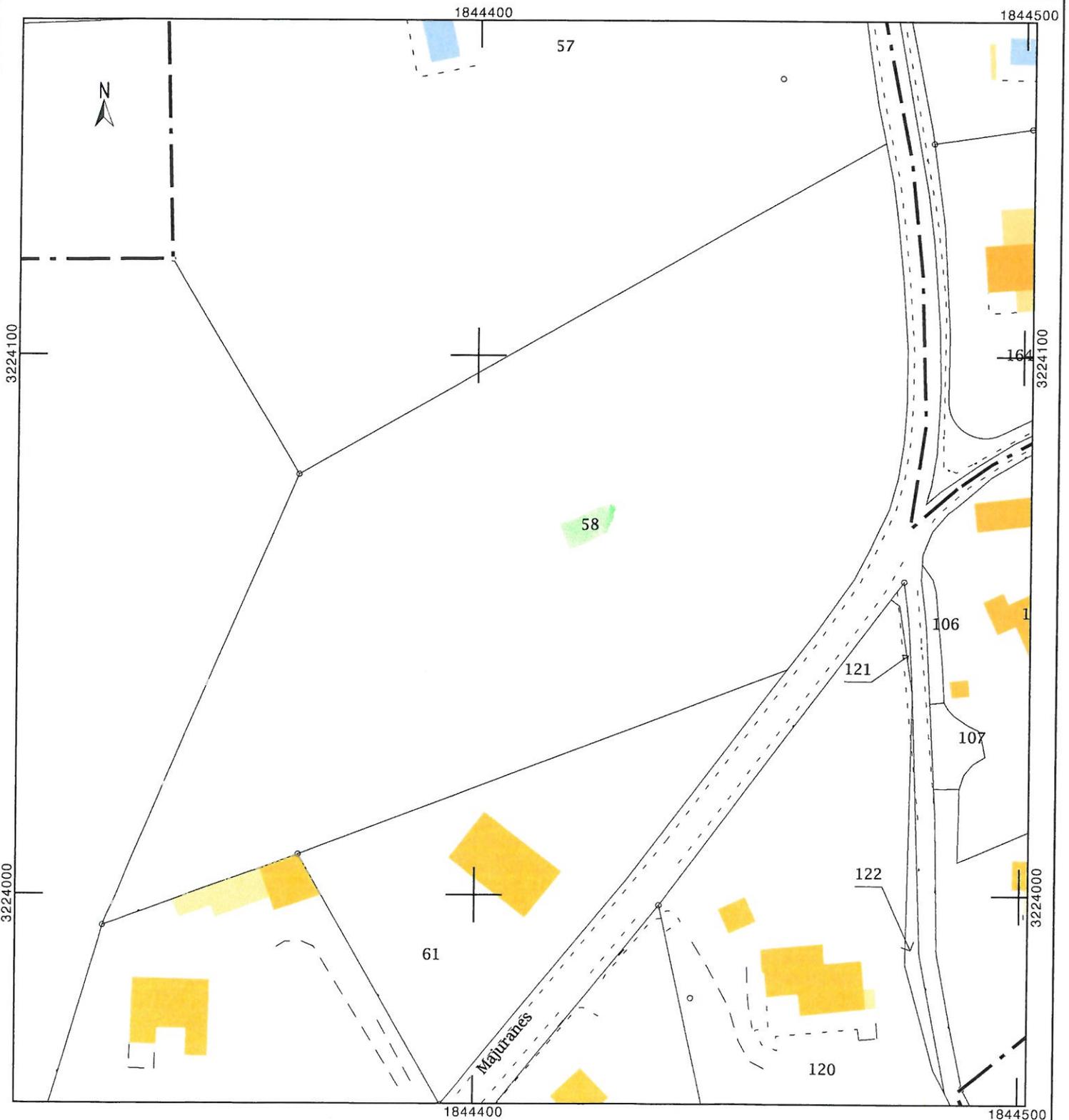
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 03/11/2015  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2014 Ministère des Finances et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :  
VAUCLUSE

Commune :  
UCHAUX

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
ORANGE  
132, Allée d'Auvergne 84873  
84873 ORANGE CEDEX  
tél. 04 90 51 29 21 -fax 04 90 51 27 89  
cdfif.orange@dgfip.finances.gouv.fr

Section : BM  
Feuille : 000 BM 01

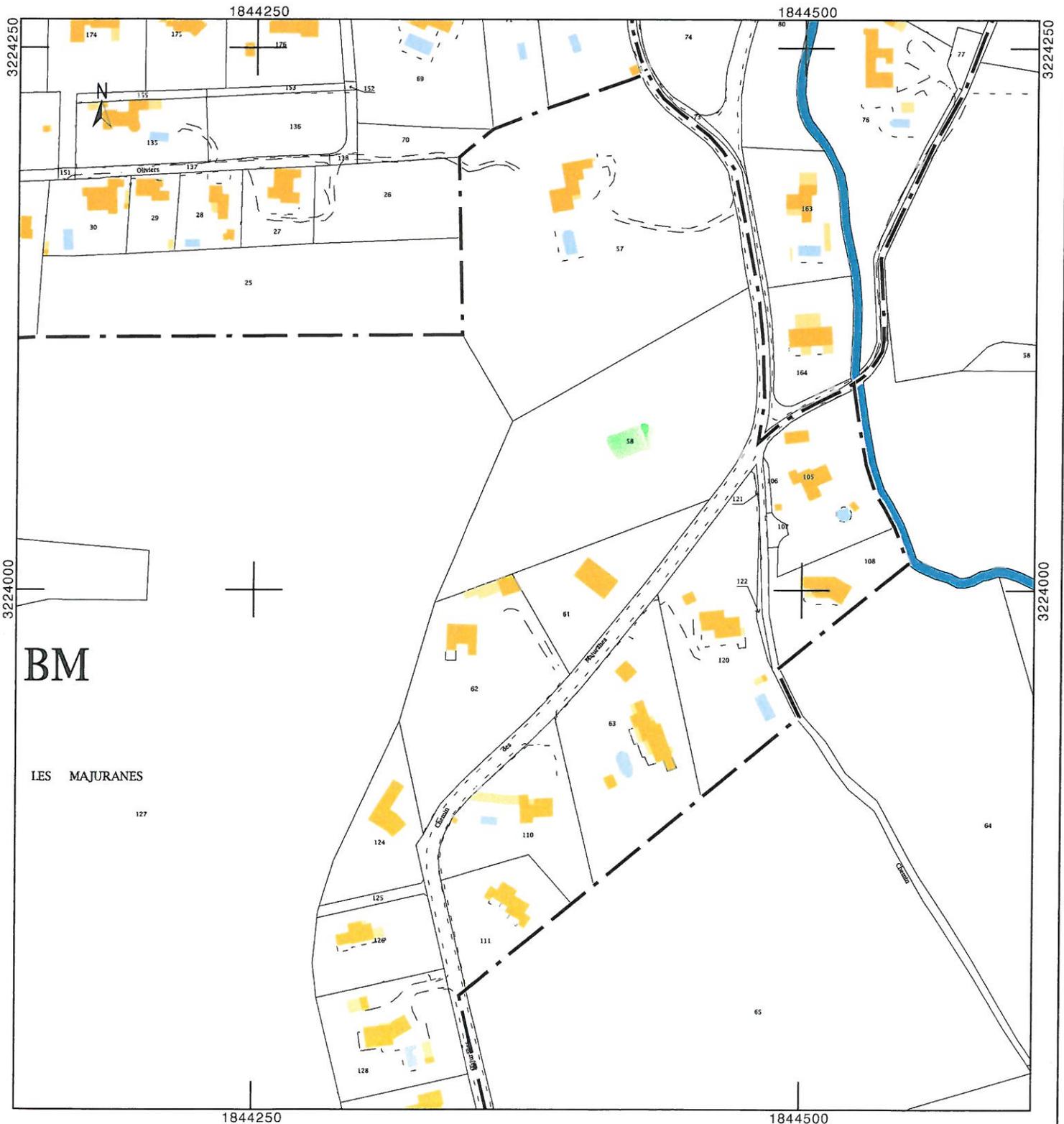
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 03/11/2015  
(fuseau horaire de Paris)

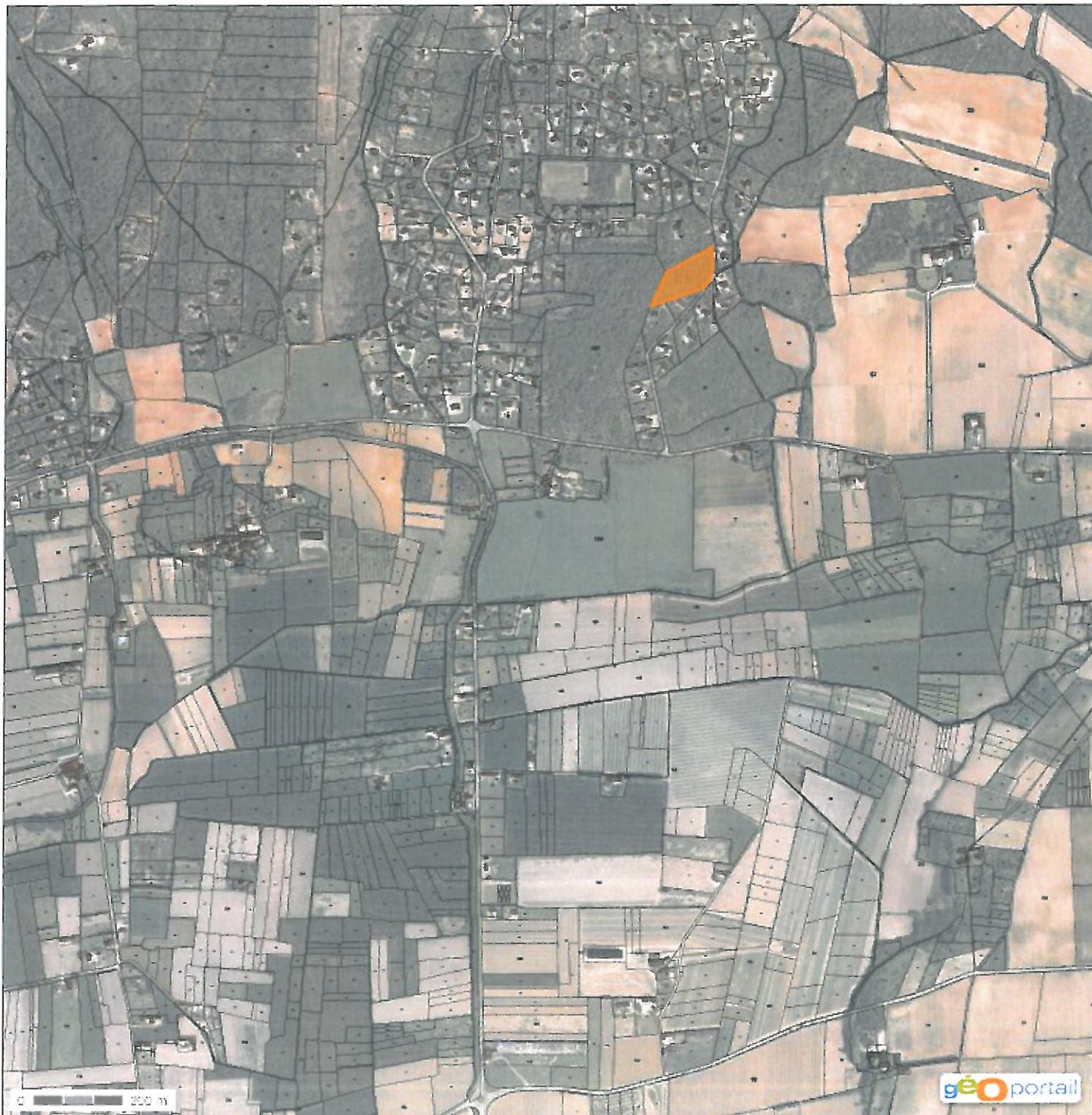
Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2014 Ministère des Finances et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

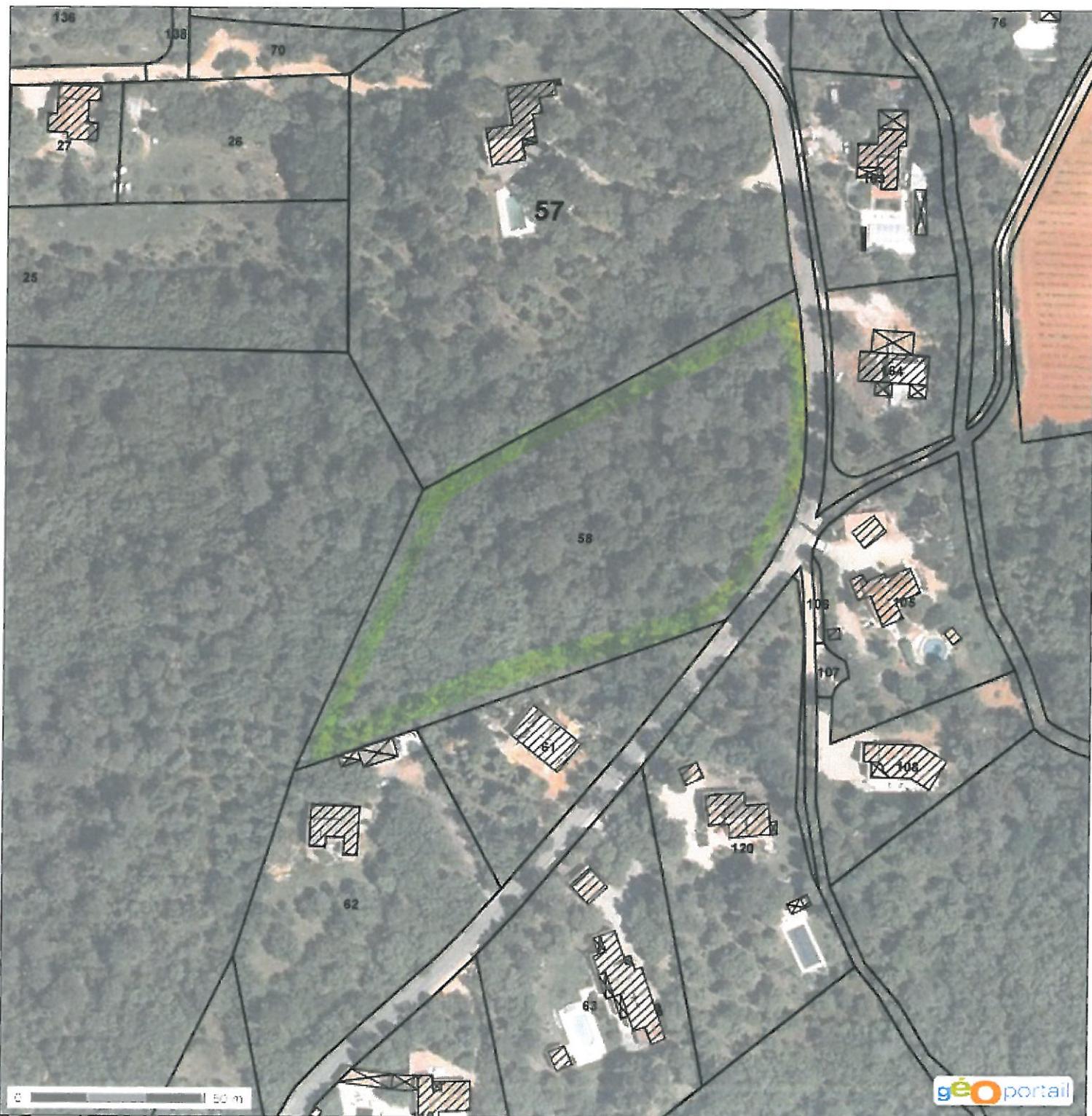


## Plan de situation



Commune d'UCHAUX (89)  
Le terrain concerné est encadré en Orange sur  
le plan. Parcelle BM58, "Les Majoranes"

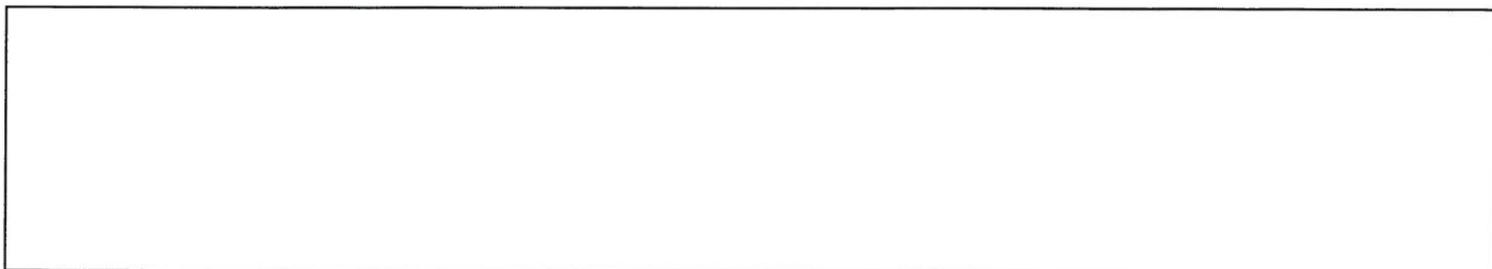
## Vue aérienne Terrain

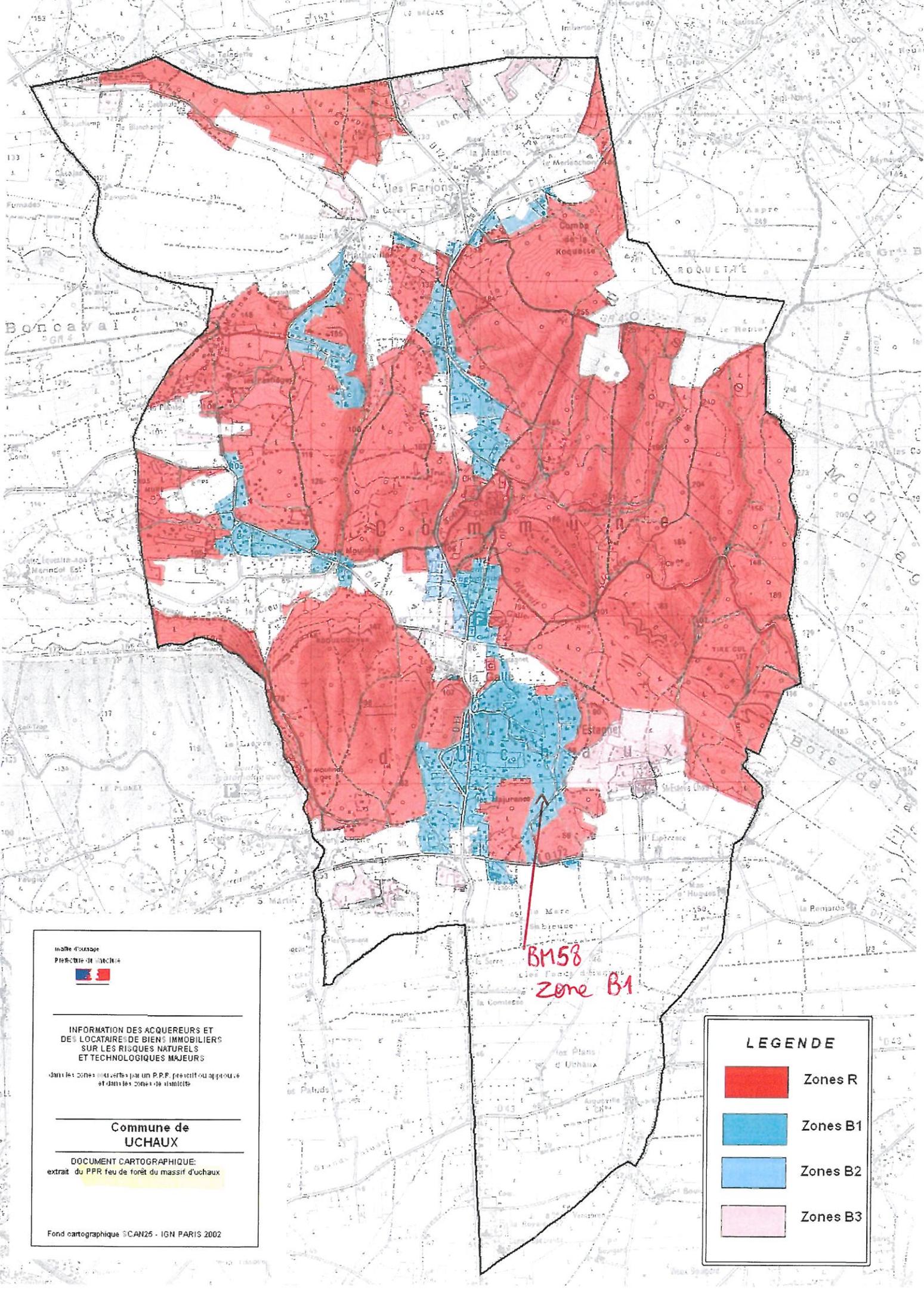


Vue aérienne du terrain BM58 sur UCHAUX  
classé en zone UC du PLU, entouré de constructions  
existantes. Chemin des Majoranes

Vue aérienne

Parcelle concernée  
↑ BM58  
(UCHAUX)





Maître d'ouvrage

PRÉFECTURE DE LA SEINE-SAINE-DENIS



**INFORMATION DES ACQUEREURS ET  
DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS  
SUR LES RISQUES NATURELS  
ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

Dans les zones couvertes par un P.P.P. prescrit ou approuvé  
et dans les zones de sinistrité

**Commune de  
UCHAUX**

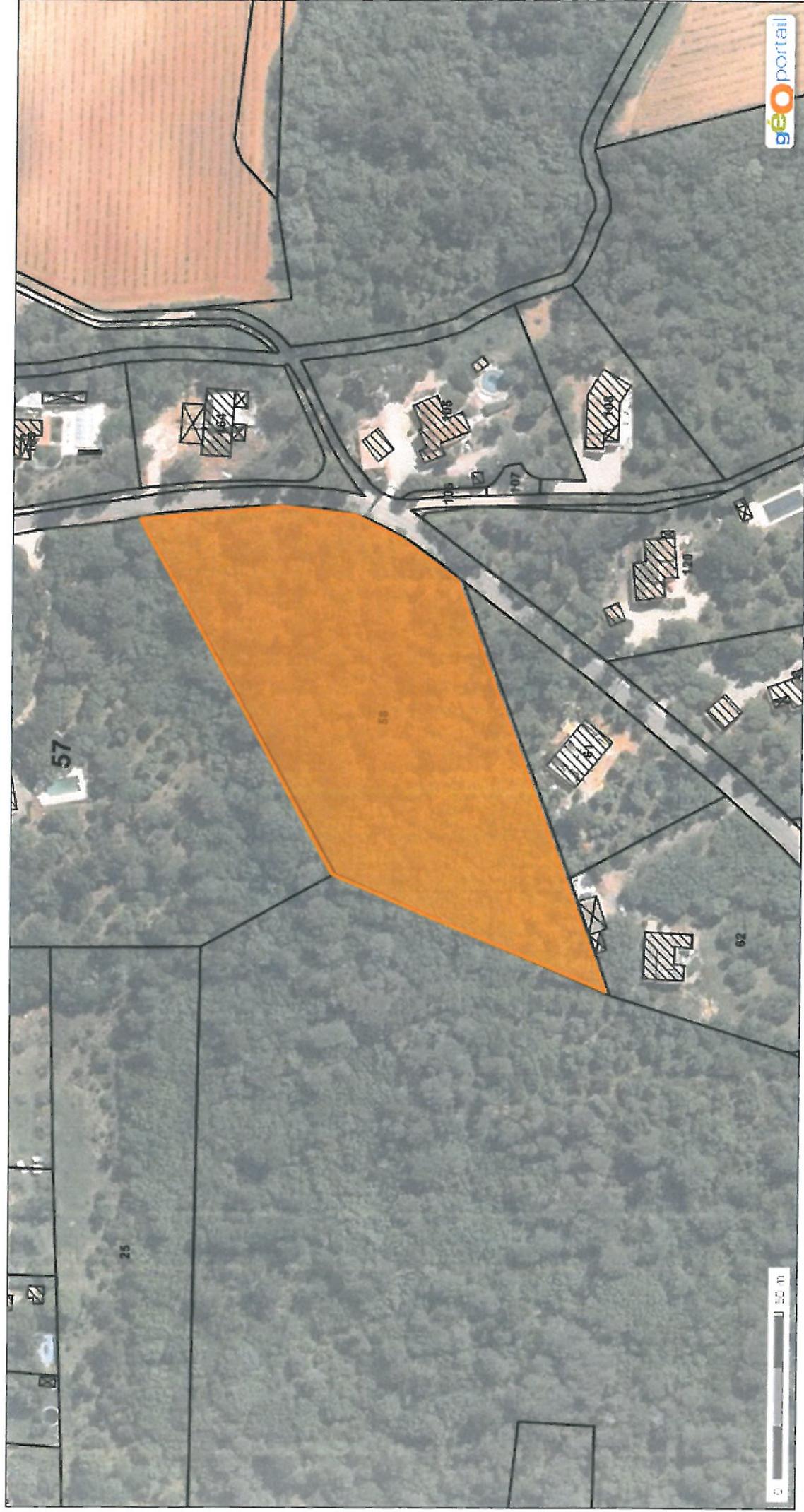
DOCUMENT CARTOGRAPHIQUE:  
extrait du PPR feu de forêt du massif d'Uchaux

Fond cartographique ©CAN25 - IGN PARIS 2002

**LEGENDE**

-  Zones R
-  Zones B1
-  Zones B2
-  Zones B3

BM58  
Zone B1



Vue aérienne de l'emprise du projet  
de lotissement sur la parcelle  
BM 58 à Uchaux.  
Chemin des Majunanes

Extrait du PLU d'Uchaux (84).  
(Datant de 2010).



Parcelle BM 58  
Classée en zone UC du PLU

Photos de la Parcelle B158 à UCHAUX.



Vue depuis le chemin des Majoranes (Uchaux).

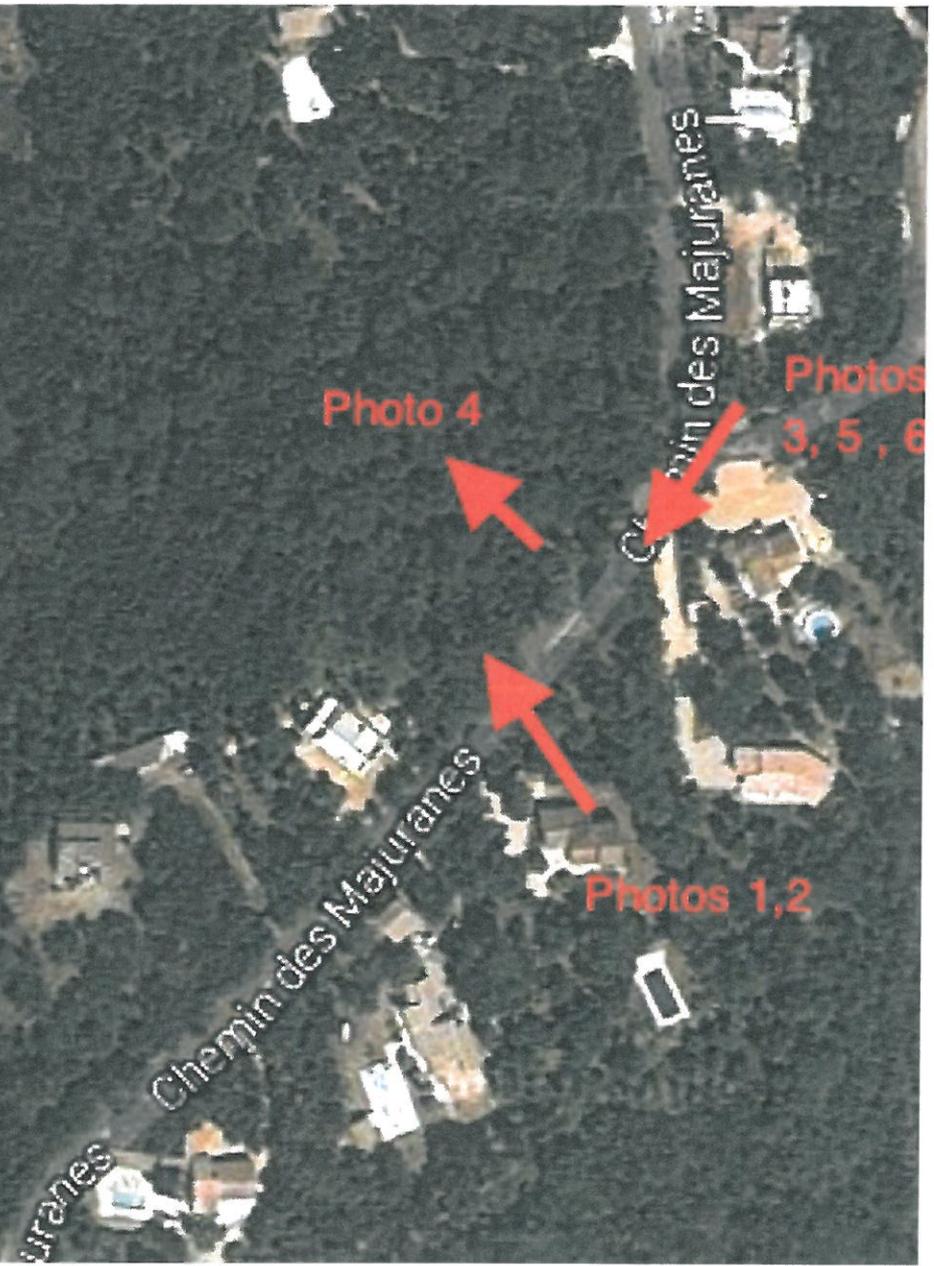


Prise de vue des photos

Photo 4

Photos 3, 5, 6

Photos 1,2



## **ZONES UC**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone urbaine peu dense qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel. Cette zone ne dispose pas du réseau d'assainissement collectif.

La zone UC est en partie concernée par des risques inondation identifiés dans le PPRN Inondation du bassin de l'Aygues et par des risques de feu de forêt identifiés dans le PPRN Incendie de forêt du massif d'Uchaux.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes et de camping car ;
- l'aménagement de terrains de campings, caravanings et camping car ;
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les constructions industrielles, usines, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions agricoles.

En outre, dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, les caves et sous-sols sont interdits.

#### **ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction à l'identique près sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les constructions artisanales de moins de 150 m<sup>2</sup> de SHON ;

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;

Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

L'extension des constructions agricoles existantes à conditions qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

L'entretien, la restauration et la mise en valeur sans changement de destination des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. En outre, leur démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir en application des articles L.421-3 et suivants et R.421-26 à 29, du Code de l'Urbanisme.

### **Secteurs de risques :**

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 6 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Voiries :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour.

#### **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### Assainissement

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

- Eaux usées : En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

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

##### Energies et communications :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé, posé en façade.

##### Téléphone – Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.
- les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

##### Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

#### **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, compte tenu des contraintes techniques liées à la nature des sols, tout terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie

minimum de 2.000 m<sup>2</sup>. Cette superficie est suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature des terrains.

#### **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

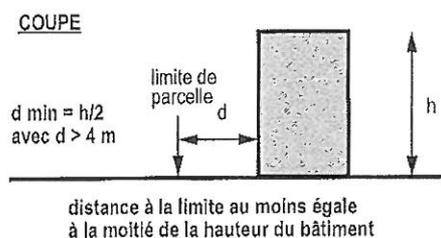
Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent s'implanter au minimum à 8 m de l'axe des voies.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (réserves pour la défense incendie, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement paysager et urbain est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont remplies.

#### **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dans le cas d'édification d'habitat groupé, la construction en limite des propriétés privées voisines est autorisée dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur plusieurs propriétés.

Des constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT**

## AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

### **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

Article non réglementée.

### **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 8 m.  
La hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètres.

### **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au titre VII

### **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier. Notamment, pour les Constructions à usage d'habitation, il est exigé une place par logement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser ou de l'immeuble à construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). Les aires de stationnement pourront être traitées en dalles engazonnées ».

Préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure perméabilité du sol. Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) **sont interdits**. Les espèces de cotoneaster « *Salicifolius flocusus* » et « *Salicifolius x Herbsfeuer* » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

Oranger du Mexique ( <i>choisya ternata</i> )	spirée ( <i>spirea</i> )
charmille ( <i>carpinus betulus</i> )	grevillea ( <i>grevillea rosmanifolia</i> )
fusain ( <i>euonymus alatus</i> )	weigelia ( <i>wegelia</i> )
cornouiller ( <i>cornus alba, florida</i> )	amelanchier ( <i>amelanchier canadensis</i> )
deutzia ( <i>deutzia x</i> )	Buis ( <i>buxus sempervirens</i> )
seringat ( <i>philadelphus</i> )	genêt d'Espagne ( <i>spartium junsens</i> )
Rosier ( <i>rosa rugosa</i> )	érable de Montpellier ( <i>acer monspessulanum</i> )
lilas ( <i>syringa</i> )	rince-bouteilles ( <i>callistemon</i> )
chêne vert ( <i>quercus ilex</i> )	Amandier ( <i>prunus dulcis</i> )
Chêne pubescent ( <i>quercus pubescent</i> )	Mimosa ( <i>acacia dealbata</i> )
Laurier rose ( <i>nérium oléander</i> )	Arbre de Judée ( <i>cercis siliquastrum</i> )
Lilas des Indes ( <i>Lagerstroemia indica</i> )	Coronille ( <i>Coronilla emerus</i> )
Angélique du japon ( <i>aralia elata</i> )	Abelia ( <i>abelia floribunda</i> )

#### **Les installations, travaux divers et citernes**

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus.

En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

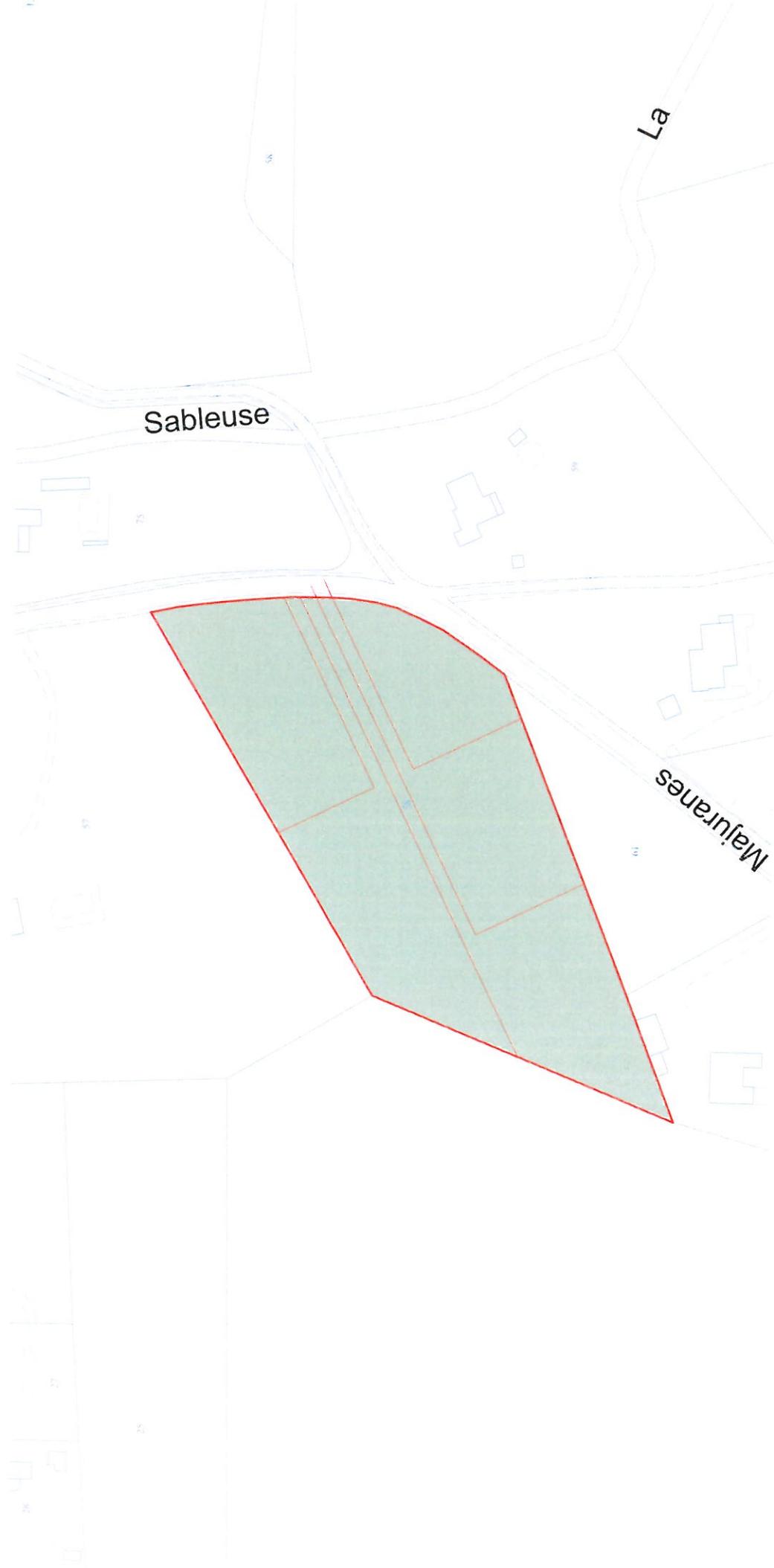
### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.



# Hypothèse d'aménagement parcelle BM58 Détachement de 5 lots à bâtir pour des constructions individuelles



Les 5 lots créés auront une surface comprise entre 1800 et 2000m<sup>2</sup>, ils respecteront donc la densité existante dans le quartier et les constructions alentours.

Le règlement du lotissement couplé à celui du PLU permettra de limiter la constructibilité sur les lots. Un grand nombre de sujets existants seront donc maintenus, une mention précise concernant l'obligation de leur conservation et de leur entretien sera intégrée au règlement du lotissement