

# PROCES VERBAL DESCRIPTIF

---

## Société Civile Professionnelle

**Charles Marie NASSER - Catherine SOUMILLE**

Commissaires de Justice Associés

**165 chemin de la Muscadelle**

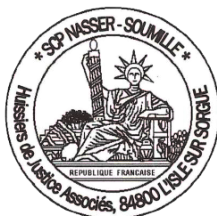
**84800 - ISLE SUR LA SORGUE**

Tel : 04 90 20 65 25

**contact@nasser-soumille-huissiers.fr**

**www.nasser-soumille-huissiers.fr**

---



**LE JEUDI QUINZE FÉVRIER  
DEUX MILLE VINGT QUATRE.**

**A LA REQUETE DE :**

**Monsieur** XXX, né le XXX à XXX, de nationalité Française, retraite, demeurant XXX

Ayant pour avocat Maître Jean-Philippe DANIEL Avocat inscrit au barreau d'Avignon, y demeurant Hôtel Fortia de Montréal, 10 rue du Roy René 84000 AVIGNON, au cabinet duquel domicile élu sur les présentes.

**M'AYANT EXPOSÉ ::**

Lequel m'ayant préalablement exposé que le Tribunal judiciaire d'Avignon a ordonné le 19 décembre 2017 la vente aux enchères sur licitation d'une parcelle de terre sise à Monteux, (84170) les deux saules, cadastrée section H n° 536 d'une surface de 14 a et 20 ca.

Qu'il convient de procéder à la description de ce bien.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Catherine SOUMILLE, Commissaire de Justice associée, membre de la Société Civile Professionnelle Charles Marie NASSER - Catherine SOUMILLE, Commissaires de Justice Associés demeurant 165 chemin de la Muscadelle à Isle sur la Sorgue (84), par l'un d'eux soussigné,**

**JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :**

Les Deux Saules - Parcelle cadastrée section H n° 536

84170 MONTEUX

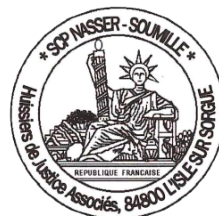




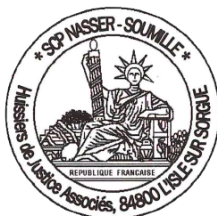
Image fournie à titre d'illustration (Source [geoportail.gouv.fr](https://geoportail.gouv.fr))

## OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Il s'agit d'une parcelle de terre d'une superficie de 14 ares et 85 centiares. La parcelle non exploitée est en friche.

Elle ne bénéficie d'aucun accès direct sur la voie publique. Le service de l'urbanisme de la mairie de Monteux nous a indiqué ne pas connaître l'assiette du chemin (d'exploitation ?) desservant cette parcelle.

J'annexe le règlement concernant la zone agricole sur laquelle se situe cette parcelle, remis par le service de l'urbanisme de la Mairie de Monteux.





(15/02/2024)



(15/02/2024)



(15/02/2024)

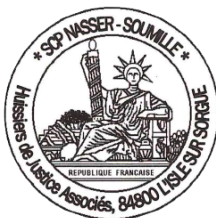
De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 6 pages pour servir et valoir ce que de droit.

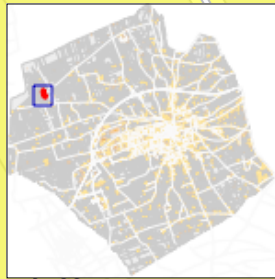
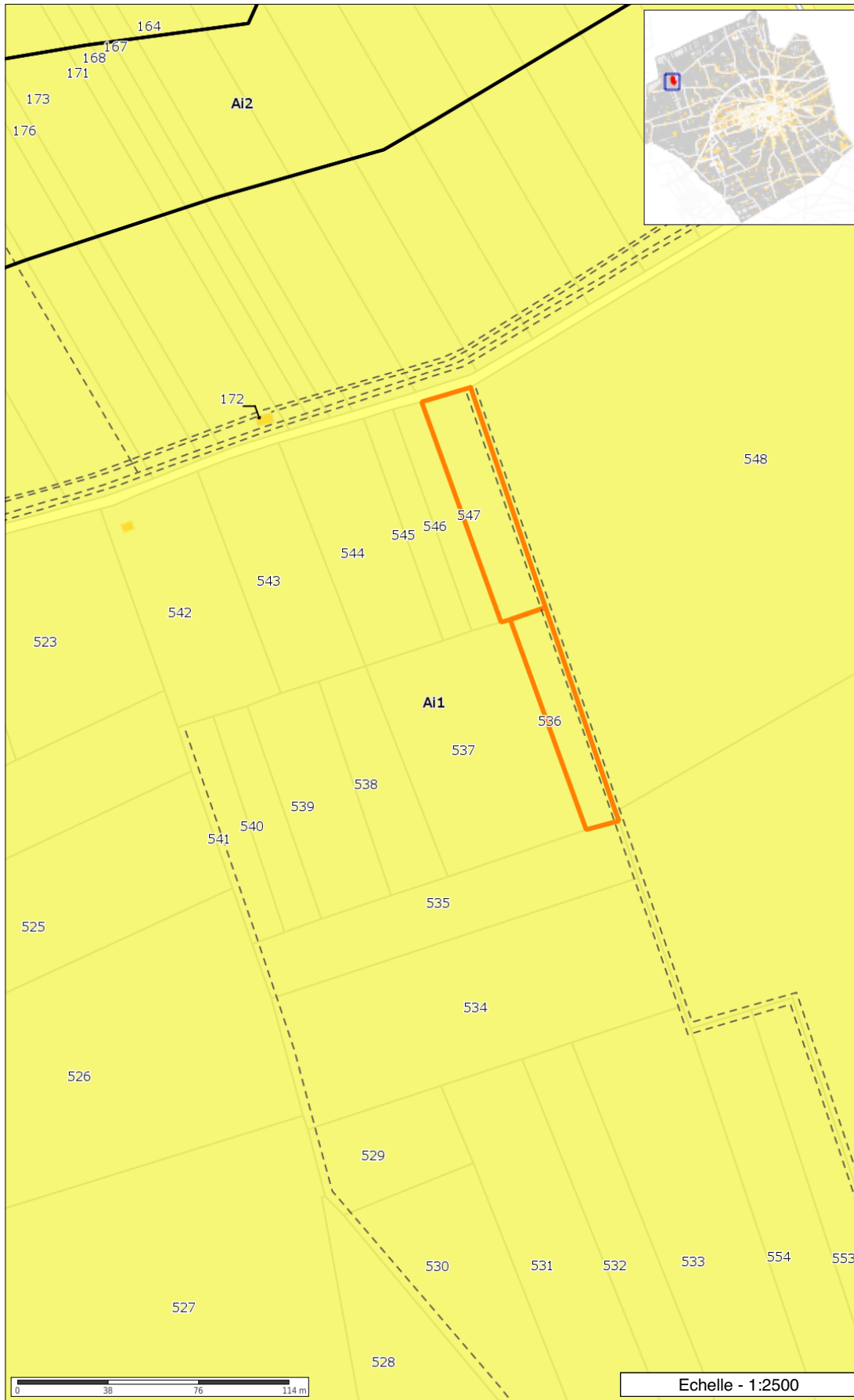
Catherine SOUMILLE  
Commissaire de Justice associée

Le présent acte comprend 24 pages dont 19 pages d'annexes.



# Annexes



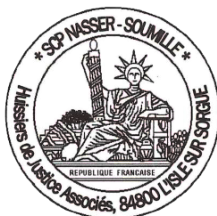


## Légende

- PLU\_decoupage\_epais
- Numéro de parcelle
- Sens\_de\_circulation
- Voies
- footway
- living\_street
- motorway
- pedestrian
- primary
- primary\_link
- residential
- secondary
- service
- steps
- tertiary
- tertiary\_link
- track
- trunk
- trunk\_link
- unclassified
- Flèche renvoi
- Linéaire formant détail topo
- Détail linéaire du réseau routier
- communes\_hors\_ccsc
- A
- AUc
- AUs
- N
- U
- UC
- UB
- Piece d'eau
- Cimetiere
- Bati Léger
- Bati privé
- Parcelle



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



# Copyright

Parcelle

Fond cadastral Cadastre © DGI 2022





## **Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles**

---

### **Caractère de la zone**

La zone A correspond à une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée à l'exercice des activités agricoles.

La zone A comprend :

- un secteur Az, correspondant au périmètre de la ZAD.

Le Domaine Saint-Raphaël, situé dans cette zone, fait l'objet d'une OAP de secteur n°5.

Conformément au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux, la zone A comprend des sous-secteurs identifiés, en fonction du niveau de risque, par un suffixe « i1 », « i2 » ou « i3 ».

Se reporter aux Dispositions Générales – article 6 « Risques inondation ».

La zone A est également soumise à des règles d'isolement acoustique au titre des servitudes « voies bruyantes et infrastructures ferroviaires » définies dans les dispositions générales du présent règlement.

---

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

---

#### **Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les constructions et installations non prévues à l'article 2 de la zone A.

#### **Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions**

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs, sous réserve de respecter les OAP existantes :

- **Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole**

Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit liée et nécessaire à l'exploitation agricole, justifiée par ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

- **Ouvrages et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole** : ces constructions devront former un ensemble bâti cohérent avec le siège d'exploitation agricole. Une implantation différente devra être justifiée, soit par des contraintes topographiques et fonctionnelles pour les constructions techniques pouvant générer des nuisances, soit par des contraintes topographiques pour les constructions à usage d'habitation et les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole (locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique), tout en respectant la notion de proximité, d'unité, de cohérence d'ensemble.

- **Constructions à usage d'habitation** lorsqu'elles sont justifiées par la nécessité de leur présence permanente et rapprochée pour des raisons de service et de sécurité. Ces constructions devront former un ensemble bâti cohérent avec les bâtiments techniques de l'exploitation, sans pouvoir excéder 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Constructions qui ont pour support l'exploitation agricole** : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique constituant un complément à l'exploitation. Ces constructions devront être aménagées en priorité dans les bâtiments existants de l'exploitation, ou en extension des bâtiments de l'exploitation.  
Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels l'exigent, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation afin de former un ensemble cohérent avec les constructions existantes.
- **Formes d'accueil touristique ou hôtelier suivantes** :
  - o **le camping à la ferme** : limité à 20 personnes ou 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments du siège de l'exploitation,
  - o **les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes auberges**, à condition qu'ils soient aménagés dans les volumes clos et couverts existant à la date d'approbation du présent PLU, et dans les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme (changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial).
 Ces installations devront être localisées à proximité du siège d'exploitation ou attenantes à ce dernier, et leur implantation ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites.
- **La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes** :
  - La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante, dans la limite de 30% maximum de l'existant, sans création de nouveau logement, sans excéder 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions autres qu'à usage d'habitation (hangars agricoles) à condition d'être compatible avec le caractère de la zone.
- **La restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme**  
La restauration, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques en raison de leur intérêt architectural et patrimonial pour un usage d'habitation, gîtes, hébergements ruraux, établissements d'intérêt public et/ou collectif, sous réserve qu'ils répondent aux conditions suivantes : une structure intacte, des volumes clos et couverts, de caractère tels que définis au rapport de présentation.  
Pour les changements de destination à vocation d'activités d'intérêt public et/ou collectif, est également autorisée, au titre du paragraphe 1 de l'article L.151-11, l'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette extension doit obligatoirement être en continuité du bâti existant...
- **L'aménagement et l'extension mesurée (30% maximum) des constructions liées à des activités économiques existantes identifiées aux documents graphiques** à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement immédiat, et de ne pas dépasser 350 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

- **Les annexes complémentaires à une habitation existante**, notamment les abris de jardin, les piscines et leurs abris techniques d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit par annexe. L'emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup>, hors bassins de piscines. L'implantation des annexes doit être réalisée à une distance maximale de 15 mètres par rapport au nu des façades de l'habitation principale.
- **Les abris pour animaux parqués**, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> au total et d'une hauteur à l'égout de 3,50 m au maximum, **sans maçonnerie en dur**. Ils seront implantés de préférence en continuité ou en formant un ensemble bâti cohérent avec une habitation. En l'absence d'habitation sur le terrain d'assiette, ces abris ne pourront être autorisés que si leur nécessité à une exploitation agricole est avérée.
- **L'aménagement et l'extension des aires de stationnement des activités économiques** existantes à la date d'approbation du PLU, activités situées dans la zone ou à proximité, dans la limite de 60 emplacements.
- **Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau** et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans les zones inondables « i », les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées conformément au PPRi annexé.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1 et 2 est implicitement autorisé.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### Article A 3 – Accès et voirie

#### 1. Accès

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

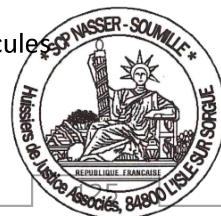
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

#### 2. Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



## **Article A 4 – Desserte par les réseaux**

### **1. Eau**

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

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une source privée (captage, forage, puits) sous réserve de sa 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 familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familial) auprès de l'autorité sanitaire.

### **2. Assainissement**

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

Une étude spécifique sera nécessaire pour une activité recevant du public, comme, par exemple, le camping à la ferme.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange de piscines 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. Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

### **3. 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.

### **4. Electricité - Téléphonie**

Les réseaux électriques et téléphoniques seront de préférence enfouis ou établis sur poteaux bois, et sauf impossibilités techniques sur supports communs.

### **5. Eau et irrigation**

Les filioles d'arrosage seront maintenues. Tout terrain bâti devra préserver les dessertes en eau d'irrigation des fonds voisins. La validation du projet par le gestionnaire exploitant du réseau principal sera requise.

## **Article A 5 – Caractéristiques des terrains**

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'opération projeté. Cela concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

## **Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A défaut d'indications figurant au plan, les constructions doivent être implantées de la manière suivante :

- pour le réseau structurant (RD942) : 75 mètres à 100 mètres de l'axe de la voie en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Cette 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 (elles s'appliquent aux habitations nouvelles), à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- pour le réseau de désenclavement
  - o RD31 Nord : 25 mètres de l'axe de la voie
  - o RD31 Sud : 15 mètres de l'axe de la voie
  - o RD107 : 25 mètres de l'axe de la voie
  - o RD87 : 15 mètres de l'axe de la voie
- 10 mètres de l'axe des voies rurales et communales.
- Réseau ferré : 6 mètres à partir du bord du rail de la voie la plus proche (sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation ferroviaire ou indispensables au fonctionnement du service public).

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

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard du risque inondation et de la sécurité routière, et à condition que cela permette une meilleure intégration dans l'environnement.

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

## **Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction devra s'implanter sur limite séparative ou à une distance d'au moins 4 mètres de la limite séparative. Cette distance est reportée à un minimum de 250 mètres pour les bâtiments à usage d'élevage d'animaux ou générant des nuisances sonores.

Les piscines devront respecter un recul par rapport à la limite, au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que ce même recul ne soit inférieur à 1,50 mètre.

## **Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions, hors annexes, devra se faire de manière contiguë ou au moins à 4 mètres les unes des autres.

Les constructions, en particulier les bâtiments à usage d'habitation ou d'accueil touristique, devront s'implanter de manière groupée autour du siège d'exploitation.

Les annexes seront de préférence accolées au volume du bâtiment principal ou devront être implantées à une distance maximale de 15 mètres par rapport au nu des façades de l'habitation principale.

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

### **Article A 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 150 m<sup>2</sup> maximum
- Pour les annexes à l'habitation : 60 m<sup>2</sup> maximum, hors bassins de piscines.

Pour les constructions ou aménagements implantés dans les zones Ai, ces derniers devront se conformer aux règles énoncées dans le « PPRI du Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux ».

### **Article A 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut, mesurée à partir du sol naturel, excéder 7,5 mètres à l'égout des toitures ou au bas de l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Des adaptations sont admises pour les bâtiments techniques et superstructures à usage agricole ou nécessaires à l'exploitation agricole.

Les annexes à la construction d'habitation ne peuvent excéder une hauteur mesurée à partir du sol naturel, de 3,5 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs indicés « i », les constructions et aménagements doivent se conformer aux règles édictées dans le « PPRI Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux ». (Dispositions générales – Article 6)

### **Article A 11 – Aspect extérieur – aménagement des abords**

Se reporter à l'article 13 des dispositions générales, pour les constructions à usage d'habitation.

Dans les secteurs indicés « i », les constructions et aménagements doivent se conformer aux règles édictées dans le « PPRI Bassin Sud-Ouest du Mont Ventoux ».

Se reporter aux Dispositions Générales – article 6 « Risques inondation ».

#### **a) Bâtiments agricoles neufs :**

- **Les bâtiments en continuité du bâti existant et à la même échelle de volume que celui-ci.**  
La couverture sera de préférence en tuiles rondes canal teinte paille et vieillie, les murs en maçonnerie enduite de teinte soutenue finition frottassée. Les bardages pourront être autorisés s'ils s'harmonisent avec les constructions préexistantes.
- **Les bâtiments neufs d'une échelle de volume supérieure au bâti existant**
  - **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. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles

de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **Aspect des constructions**

#### ○ **Ouvertures**

Les rapports pleins/vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas seulement le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels.

#### ○ **Matériaux**

Le choix des matériaux, des couvertures et des façades ainsi que de leurs teintes sera soumis à l'avis du maire afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

### **b) Pour tous les types de constructions**

#### ● **Végétation**

Les arbres à haute tige d'essence locale devront être plantés pour aider à l'insertion du bâtiment dans le paysage.

#### ● **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif visées à l'article 2 devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

#### ● **Aspect des clôtures**

La clôture sera constituée obligatoirement d'un grillage à mailles larges (de type « parc à moutons ») permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie végétale.

Peuvent être admises, les clôtures constituées :

1. soit d'un mur en maçonnerie pleine d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, de part et d'autre du portail d'entrée sur une longueur maximale de 5 m prolongé d'un muret de soubassement de 60 cm maximum surmonté d'une grille ou grillage le tout faisant 1,80 m maximum,
2. soit d'un muret de soubassement de 60cm maximum surmonté d'une grille ou grillage le tout faisant 1,80m maximum, à condition d'être situées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments à protéger.

**Clôture des terrains non bâtis** : seules les clôtures grillagées doublées d'une haie végétale pourront être autorisées sur une hauteur maximum d'1,80m.

es dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux reconstructions de murs de clôture déjà existants. Dans ce cas, la hauteur devra respecter la hauteur de la clôture pré-existante.

**Dans le secteur A11**, les clôtures ne devront pas générer d'obstacle. La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%.

## **Article A 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

## **Article A 13 – Espaces libres – aires de jeux et loisirs – Espaces verts**

- Les plantations existantes seront maintenues. Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès (sauf celles utilisées dans le cadre de l'activité agricole), thuyas, genévriers, ... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.
- Les haies brise-vent, caractérisant le paysage de la plaine agricole de Monteux, devront faire l'objet d'une attention particulière en vue de leur préservation. Elles devront être, autant que possible, conservées et renouvelées, sauf en cas de restructuration parcellaire de l'exploitation agricole.
- Des rideaux de végétation afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute ou moyenne tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.
- Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces indigènes et comporteront majoritairement des espèces caduques. Elles excluront les conifères en haies monospécifiques.

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

---

### **Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

### **Article A15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Sans objet



## **TITRE 2 : Règles applicables en zonage rouge : risque maximum**

Le principe du PPR est d'y interdire toute nouvelle construction pour ne pas augmenter la population et les biens exposés. Il permet cependant la mise en sécurité des personnes en autorisant la construction d'un niveau refuge sans augmentation de l'emprise au sol.

La cote de référence est de 2,30 mètres.

### **Chapitre 1 : Réglementation applicable aux projets nouveaux**

#### **Article 1 : Travaux et opérations d'aménagement interdits**

Tous les travaux, à l'exception de ceux cités à l'article suivant. Sont notamment interdits :

- toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles visées à l'article 2 et des locaux techniques dans les conditions citées ci-dessous ;
- l'aménagement des sous-sols sous la cote de référence ;
- la création de terrains de camping, caravaning ;
- la création d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- les digues et remblais, sauf s'ils font partie d'une opération ayant fait l'objet d'une validation réglementaire préalable au titre du code de l'environnement en application des articles L 214-1 à L214-11 (régime de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau) et L432-3 (régime d'autorisation au titre de la loi pêche). Ces procédures sont instruites par le service en charge de la police de l'eau.

#### **Article 2 : Travaux et opérations d'aménagement pouvant être autorisés**

Dans le respect des prescriptions du chapitre 3 ci-après, sous réserve que les opérations autorisées ne conduisent pas à augmenter les risques ou à en créer de nouveaux ou à augmenter la population exposée,

Et à condition que l'aménagement projeté soit situé au-delà de la bande forfaitaire liée à la présence des digues ou à une distance minimale de 20 mètres des berges des cours d'eau et autres axes d'écoulement et que les équipements sensibles, électriques ou de sécurité, soient situés au-dessus de la cote de référence :

- les abris et appentis de moins de 20m<sup>2</sup>, à condition de ne pas être clos de murs ;
- les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes. Les éléments accessoires (équipements, portiques ...) doivent être ancrés au sol ;
- La création ou l'extension de surfaces affectées au stationnement de véhicules ouvertes au public, y compris les places de stationnement des commerces ou entreprises réservées aux visiteurs et personnels. Elles doivent impérativement faire l'objet d'un mode de gestion

approprié, afin d'assurer l'aide et la mise en sécurité des usagers. A cette fin, un règlement et un plan de gestion du stationnement doivent être établis et mis en œuvre par le responsable du parking. Ces règles et le plan doivent être communiqués à la mairie pour être insérés au plan communal de sauvegarde.

- les travaux ou aménagements hydrauliques directement liés à la gestion du cours d'eau ou des milieux naturels associés ayant fait l'objet d'une validation réglementaire préalable au titre du code de l'environnement en application des articles L 214-1 à L214-11 (régime de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau) et L432-3 (régime d'autorisation au titre de la loi pêche). Ces procédures sont instruites par le service en charge de la police de l'eau ;
- les ouvrages de prélèvement d'eau, à condition que tous les équipements sensibles, électriques ou de sécurité, électriques ou de sécurité soient situés au-dessus de la cote de référence et que le local d'exploitation soit surélevé sur pilotis au-dessus de cette cote.
- la création d'équipements techniques de gestion des réseaux publics, d'intérêt général ou collectif à condition d'être implantés à une distance minimale de 20 mètres des berges des cours d'eau et axes d'écoulement et que les équipements sensibles, électriques ou de sécurité soient situés au-dessus de la cote de référence, ou d'être enterrés et étanches.
- les serres destinées à l'activité agricole, qu'il s'agisse de serres-tunnel sur arceaux ou de serres en verre à ossature métallique, sous réserve qu'elles soient pourvues de dispositifs permettant le libre écoulement des eaux dans les serres en cas de crues. Il est recommandé de planter des arbres à l'amont pour protéger des corps flottants. Les serres ne pourront toutefois pas être implantées dans la zone de sécurité définie derrière les digues matérialisées par la ligne pointillée noire sur les cartes de zonage réglementaire.
- la construction de stations d'épuration des eaux usées peut être **exceptionnellement** autorisée, **sur dérogation du service chargé de la police de l'eau**. Ces dispositions s'appliquent également à des modifications notables de l'ouvrage nécessitant la mise en œuvre d'une nouvelle procédure au titre de la loi sur l'eau.

La dérogation doit être sollicitée par le maître d'ouvrage avant l'élaboration du dossier de validation réglementaire (déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau). La demande de dérogation doit être réalisée dans les conditions prévues par le document d'application établi par la mission inter-service de l'eau (MISE) (justification de l'impossibilité technique et économique de réalisation hors zone inondable ou en zone de moindre risque).

Le terrain sur lequel est projetée la construction doit répondre aux conditions suivantes :

- vitesse d'écoulement pour la crue de référence inférieure à 0,5 m/s .
- hauteur d'eau pour la crue de référence inférieure à 2 mètres.

Le projet faisant l'objet de la demande de dérogation doit prévoir des dispositifs techniques permettant de :

- minimiser l'impact des ouvrages sur les caractéristiques de l'aléa inondation sur les terrains voisins, en limitant les remblais et en créant le local technique d'exploitation sur pilotis au-dessus de la cote de référence ;
- proposer des mesures compensatoires à l'installation des ouvrages en zone inondable ;
- pérenniser le fonctionnement en période de crues ;



- installer l'ensemble des équipements sensibles, électriques ou de sécurité au-dessus de la cote de référence ;
- maintenir une zone libre de toute construction ou aménagement dans une bande de 20 mètres le long des berges des cours d'eau et autres axes d'écoulement.

## **Chapitre 2 : Réglementation applicable aux constructions existantes**

### **Article 1 : Travaux et opérations d'aménagement interdits**

Tous les travaux, à l'exception de ceux cités à l'article suivant ; sont notamment interdits :

- l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes, sauf cas particuliers cités à l'article 2 ;
- l'extension ou l'aménagement de sous-sols en dessous de la cote de référence ;
- le changement de destination en dessous de la cote de référence, sauf s'il est de nature à diminuer la vulnérabilité ;
- la reconstruction ou la restauration d'un bâtiment dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une crue ;
- l'extension de terrains de camping, caravaning ;
- l'extension des aires d'accueil des gens du voyage ;

### **Article 2 : Travaux et opérations d'aménagement pouvant être autorisés**

Dans le respect des prescriptions du chapitre 3 ci-après, sous réserve que les opérations autorisées ne conduisent pas à augmenter les risques ou à en créer de nouveaux ou à augmenter la population exposée,

Et à condition que l'aménagement projeté soit situé à une distance minimale de 20 mètres des berges des cours d'eau et autres axes d'écoulement et que les équipements sensibles, électriques ou de sécurité, soient situés au-dessus de la cote de référence :

- l'extension limitée, une seule fois, d'un bâtiment en vue notamment de la création d'une aire de refuge au-dessus de la cote de référence. Son emprise au sol ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>. L'extension au-dessous de la cote de référence ne comportera qu'un garage ou un vide sanitaire, ou ne sera pas entièrement close.
- L'extension d'une activité économique existante hors ERP, y compris une exploitation agricole (sauf élevage), dans les conditions suivantes :
  - l'entreprise devra démontrer que son projet global permet de minimiser son emprise au sol supplémentaire,
  - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité sur les biens et les personnes pour l'ensemble des bâtiments (extension comprise) en ayant notamment pour objectif de participer à la mise en sécurité de l'ensemble des personnes accueillies,
  - le nombre de personnels accueillis ne devra pas augmenter de manière sensible,
  - par exception à l'alinéa 1 de l'article 3.1, l'extension de l'activité au-dessous de la cote de référence pourra accueillir tout type d'activités sauf des logements, des bureaux et du stockage de matières dangereuses ou polluantes



- la surélévation des constructions existantes au dessus de la cote de référence : habitations (sans augmentation du nombre de logements), EPP (sans augmentation de la capacité d'accueil et de la vulnérabilité des biens exposés au risque) ou locaux d'activité (sans augmentation du nombre de personnes exposées, ni de la vulnérabilité des biens exposés au risque) ;
- les aménagements visant à améliorer la sécurité des personnes et des biens, sans augmentation de la vulnérabilité ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux, au-dessus de la cote de référence, sans augmentation de la capacité d'accueil et de la vulnérabilité des biens exposés au risque et sous réserve que la destination nouvelle soit réglementairement autorisée ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux, au-dessous de la cote de référence, lorsqu'il entraîne une diminution de la capacité d'accueil et de la vulnérabilité des biens exposés au risque et sous réserve que la destination nouvelle soit réglementairement autorisée ;
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant détruit par un sinistre autre qu'une crue, sans augmentation de l'emprise au sol ;
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut. Elles doivent être transparentes à l'écoulement ;
- les piscines et locaux techniques annexes avec balisage permanent afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façade, réfection de toiture, peinture...) ;
- les extensions limitées et travaux d'amélioration des stations d'épuration des eaux usées existantes, à condition que tous les équipements sensibles, électriques ou de sécurité soient situés au-dessus de la cote de référence et que le local d'exploitation soit surélevé sur pilotis au-dessus de cette cote.

### **Chapitre 3 : Dispositions constructives à mettre en œuvre pour les nouvelles constructions ou lors de travaux sur les constructions existantes :**

#### **Article 1: Dispositions constructives pour les nouvelles constructions**

- Implantation des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles, électriques ou de sécurité (exemples : groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc. ...) au minimum à la cote de référence ;
- Réalisation des nouvelles ouvertures sur les façades non exposées au courant ;
- Réalisation des constructions sur vide sanitaire aéré, vidangeable et non transformable ;
- Installation des équipements et réseaux sensibles à l'eau, notamment les coffrets d'alimentation en électricité, au minimum à la cote de référence.
- Résistance de la structure du bâtiment aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements ;

- Construction des parties d'ouvrages situées au-dessous de la cote de référence (fondations de bâtiments et d'ouvrages, menuiseries et vantaux, revêtements de sols et murs, protections thermique et phoniques ...), en matériaux insensibles à l'eau et conçues pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements ;
- Implantation des aires de stockage des produits polluants ou dangereux au minimum à la cote de référence. Les citernes qui ne peuvent pas être implantées au-dessus de la cote de référence devront être amarrées à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non-étanches et événements seront situés au-dessus de la cote de référence ;
- Mise en place d'un dispositif pour empêcher les matériaux stockés ou équipements extérieurs d'être emportés en crue (arrimage, ancrage, mise hors d'eau, ...)
- Non aggravation par les bâtiments et les ouvrages de quelque nature que ce soit, tant au regard de leurs caractéristiques, implantations, que de leur réalisation, des risques en amont et en aval.

## **Article 2 : Dispositions applicables aux constructions déjà existantes**

**Sur les constructions existantes, les propriétaires des constructions auront l'obligation de se mettre en conformité et de réaliser les travaux décrits ci-dessous dans un délai de 5 ans à compter de la date d'approbation du PPR, sauf si le montant de ces travaux venait à excéder 10% de la valeur vénale de la construction. Dans ce cas, il reviendrait au maître d'ouvrage de fournir, aux services de l'Etat compétents, la preuve de ce dépassement.**

- Aménagement ou création d'une aire de refuge, implantée au minimum à la cote de référence, de structure et dimensions suffisantes, facilement accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur par les services de secours ;
- Obturation en période de crue des ouvertures dont tout ou partie se trouve située au-dessous de la cote de référence. Un système d'obturation par "martelière" ne peut être envisagé que pour les hauteurs d'eau inférieures à 1 mètre et sur une portée limitée ;
- Création, en nombre suffisant, d'orifices de décharges au pied des murs de clôtures existantes faisant obstacle aux écoulements des crues ;
- Installation des équipements et réseaux sensibles à l'eau, notamment les coffrets d'alimentation en électricité, au minimum à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux supérieurs ;
- Implantation des aires de stockage des produits polluants ou dangereux au minimum à la cote de référence. Les citernes qui ne peuvent pas être implantées au-dessus de la cote de référence devront être amarrées à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non-étanches et événements seront situés au-dessus de la cote de référence ;
- Mise en place d'un dispositif pour empêcher les matériaux stockés ou équipements extérieurs d'être emportés en crue (arrimage, ancrage, mise hors d'eau, ...)

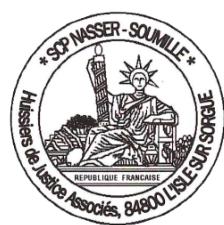
Faint, illegible text at the top of the page, possibly bleed-through from the reverse side.

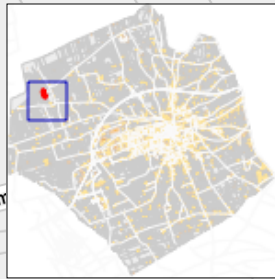
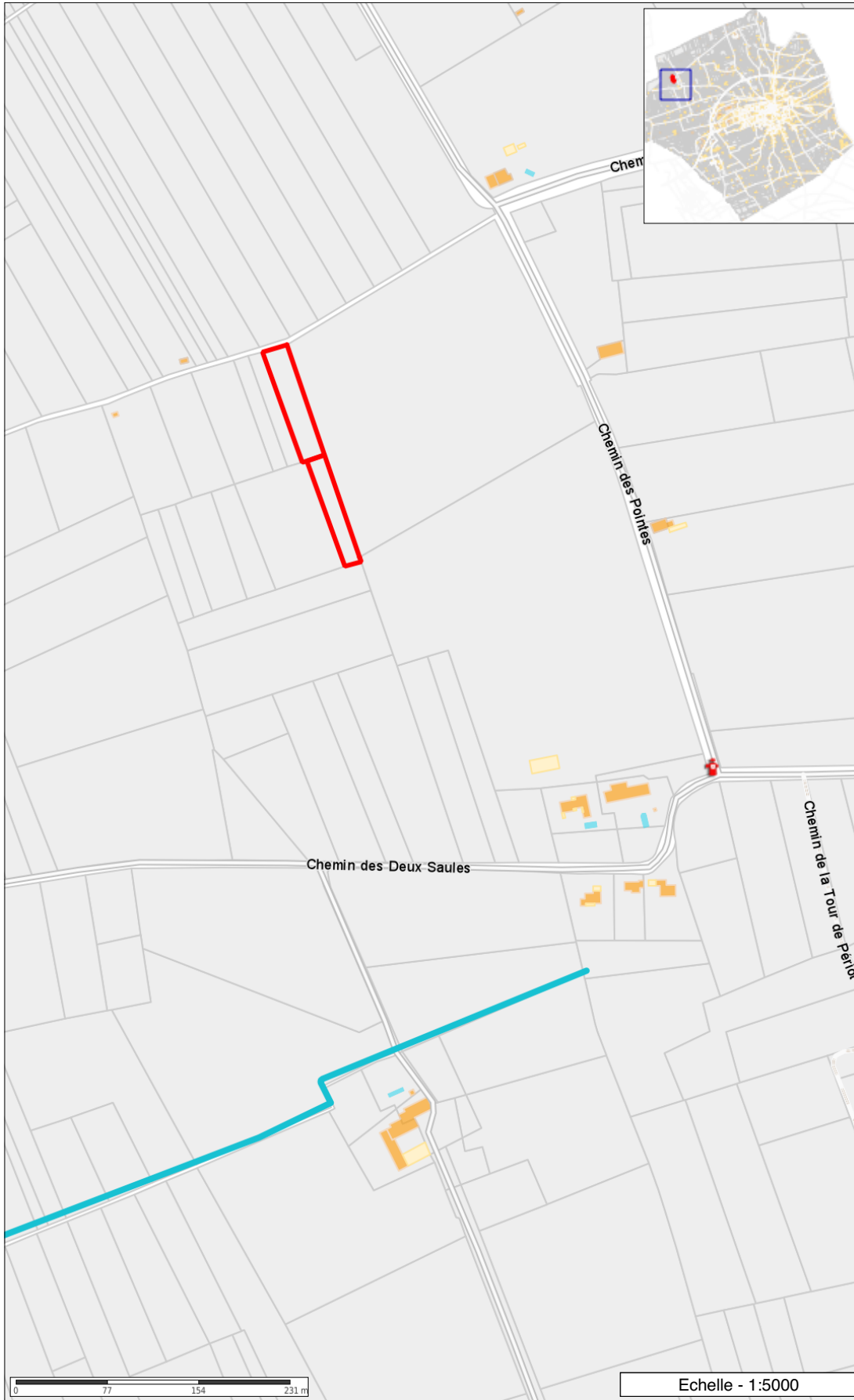
Article 1. - Objet de la Société

Faint text describing the object of the company, likely detailing its purpose and activities.

Faint text, possibly describing the company's capital or shares.

Faint text, possibly describing the company's management or directors.



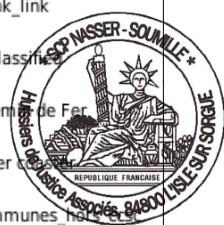


## Légende

- defibrillateur
- PAV
- Bédarrides
- Sorgues
- Monteux
- Althen
- Pernes
- inconnu
- Bouche Incendie
- Bouche incendie
- PENA
- PI
- Poteau incendie
- poteau incendie
- Ligne\_Haute\_Tension
- eau\_rivieres
- eau\_fleuves
- Voies
- footway
- living\_street
- motorway
- pedestrian
- primary
- primary\_link
- residential
- secondary
- service
- steps
- tertiary
- tertiary\_link
- track
- trunk
- trunk\_link
- unclassified
- Chemin de Fer
- roller
- communes\_hors
- commune



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



# Copyright

Parcelle

Fond cadastral Cadastre © DGI 2022

