ENTRAIGUES
SUR LA SORGUE

Commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue

Département du Vaucluse (84)

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

PLU

REGLEMENT ECRIT

Approbation du P.L.U. *: DCM du 11/10/2017*
Approbation de la modification n°1 du P.L.U *: DCM du 29/04/2019*
Approbation de la révision allégée n°1 du P.L.U. *: DCM du 08/07/2019*
Approbation de la modification n°2 du P.L.U. *: DCM du 02/10/2019*
Approbation de la modification n°3 du P.L.U. *: DCM du 30/03/2021*
Approbation de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant Mise en Compatibilité (MEC) du PLU - Centre pénitentiaire *: Arrêté du 01/02/2022*
Approbation de la modification n°4 du P.L.U. *: DCM du 30/03/2023*
Approbation de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant Mise en Compatibilité (MEC) du PLU – Extension zone du Plan : *Arrêté du 26/04/2023*
Approbation de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant Mise en Compatibilité (MEC) du PLU - Quartier Gare *: Arrêté du 15/01/2024*
Approbation de la modification n°5 du P.L.U. *: DCM du 16/09/2024*

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

Septembre 2024

ADELE SFI URBANISME

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

Le présent règlement est établi conformément au code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Toutes les références à la partie Législative du code ont toutefois été mise à jour conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES 5
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 6
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL 6
ARTICLE 3 - ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES 7
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 13
ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES 15
ARTICLE 6 - INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF 15
ARTICLE 7 - SECTEURS DE MIXITE SOCIALE 16
ARTICLE 8 - ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME 16
ARTICLE 9 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 19
ARTICLE 10 - PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES 20
ARTICLE 11 – CHANGEMENT DE DESTINATION 20
ARTICLE 12 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 21
ARTICLE 13 - ECRANS VEGETAUX EN LIMITE DE LA ZONE AGRICOLE 23
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 25
ZONE UA 27
ZONE UB 36
ZONE UC 47
ZONE UD 63
ZONE UE 75
ZONE UEP 89
ZONE UP 97
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 103
ZONE AU1 105
ZONE AU1F 118
ZONE AU1P 128
ZONE AU2 136
ZONE AU2E 146
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 153
ZONE A 155
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 165
ZONE N 167
VI. LEXIQUE 175

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

I. DISPOSITIONS GENERALES

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les règles générales d'urbanisme des articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un PLU. Toutefois, le plan local d'urbanisme ne pourra se substituer au règlement national d'urbanisme dans ses articles dits "d'ordre public" qui sont :

Article R.111-2 :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 :

« Le projet peut être refusé ou accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R.111-15 :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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. »

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les dispositions relatives au sursis à statuer aux demandes d'autorisations visées à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme ;
- les articles L.421-1 et suivants du code de l'Urbanisme relatifs au permis de construire, d'aménager, de démolir ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol annexées au présent PLU dans les conditions définies aux articles ex L151-43 et R.126-1 du code de l'Urbanisme ;
- les articles L.111-15 et L.111-23, autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre :
- « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

- « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »
- les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant :
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les articles du code Civil concernant les règles de constructibilité.

ARTICLE 3 - ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

L'article L.101-2 5° du code de l'urbanisme dispose que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : « La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

L'article R.123-11 du code de l'Urbanisme dispose que « les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

« b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; »

Pour les risques détaillés ci-dessous se reporter aux annexes du PLU (« Servitudes d'Utilité Publique » ou « Contraintes et aléas »).

3.1 - Les risques naturels

3.1.1 - Les aléas hydrauliques

L'aléa hydraulique autour des Sorgues a été modélisé en janvier 1999 par SOGREAH-STRATEGIS pour le compte du Syndicat Intercommunal pour l'aménagement et l'entretien des Sorgues.

Les 3 niveaux d'aléa, définis en fonction de la hauteur d'eau et de la vitesse d'écoulement, **sont reportés sur la planche de zonage générale**.

- aléa faible (en jaune sur le plan) : les zones où les hauteurs d'eau restent inférieures à 0,5 mètre ;
- aléa modéré (en orange sur le plan) : les zones où les hauteurs d'eau atteignent entre 0,5 mètre et 1 mètre ;
- aléa fort (en rouge sur le plan) : les zones où les hauteurs d'eau peuvent atteindre plus d'1 mètre.

Dans les zones concernées par les aléas hydrauliques : les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des règles suivantes propres aux zones d'aléas hydrauliques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit-terrain.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Dans l'ensemble des zones d'aléas :

- Les sous-sols, dont les parkings en tout ou partie enterrés, les campings, les aires d'accueil des gens du voyage, les bâtiments liés à la gestion de crise sont interdits ;
- Les remblaiements et exhaussements de sol sont interdits, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées, à condition qu'ils soient limités à l'emprise des constructions, installations, ouvrages et aménagements autorisés (dont les rampes d'accès) et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'environnement ;
- Les installations de service public (STEP, réseaux, infrastructures…) peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. Ils ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.
- Les clôtures sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement pour l'aléa de référence sur au moins 70% du linéaire, et de prévoir des orifices de décharge disposés au niveau du terrain naturel.
- Les piscines sont autorisées à condition qu'un balisage permanent soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

Dans les secteurs soumis à l'aléa fort :

Le principe est d'interdire toute nouvelle construction et toute augmentation de l'emprise au sol en ne permettant que les extensions à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence afin de mettre en sécurité les habitants.

Pour tous les projets admis, les planchers habitables crées seront situés à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence : cette cote de référence est calculée par interpolation des deux côtes de référence figurant sur la carte des aléas hydrauliques entre lesquelles le terrain se situe.

Toutefois, les garages, les abris non clos et les serres agricoles pourront être autorisées au niveau du terrain naturel.

- Les constructions nouvelles sont interdites.
- Concernant les constructions existantes :
- La surélévation à 0,20m au-dessus de la cote de référence des habitations est autorisée sans création de logements.
- Peut être admise l'extension de l'emprise au sol limitée à 20m² nécessaire à la création d'une aire de refuge, à 0,20m au-dessus de la côte de référence.
- Peuvent être admis sous réserve qu'ils n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil ou qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque :
- La surélévation à 0,20m au-dessus de la côte de référence des constructions à usage d'activité ou de stockage ;
- La surélévation à 0,20m au-dessus de la côte de référence des établissements recevant du public ;
- Le changement de destination des constructions existantes ;

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- Peuvent être admis sous la cote de référence et sous réserve qu'ils n'augmentent pas de manière sensible la capacité d'accueil ou qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque :
- L'extension limitée à 50% de l'emprise au sol des constructions à usage d'activité ;
- La création d'un garage fermé lié à un logement individuel dont la superficie ne dépasse pas 20m² ;
- Les serres agricoles.

Dans les secteurs soumis à un aléa faible ou modéré :

Le principe qui prévaut est de ne pas augmenter la population dans un souci de prévention du risque inondation et de préservation des champs naturels d'expansion des crues.

Toutefois, dans cette zone, on peut admettre de « finir la ville » par l'urbanisation des dents creuses et des espaces de transition.

Pour tous les projets admis, les planchers habitables créés seront situés :

- à 0,20m au-dessus de la côte de référence dans zone orange d'aléa modéré ;
- à 0,20m au-dessus de la côte de référence dans zone jaune d'aléa faible.

Toutefois, les garages, les abris non clos et les serres agricoles pourront être autorisées au niveau du terrain naturel.

- Concernant les constructions nouvelles :

  Seules sont autorisées :

- les constructions nouvelles liées et nécessaire à l'activité agricole ;
- au sein de la zone urbanisée et dans les espaces de transition, les constructions nouvelles à l'exclusion des établissements recevant du public supérieurs à la 4ème catégorie (à partir de 300 personnes) ; le fonctionnement de l'établissement en cas de crue devra être assuré ;
- Concernant les constructions existantes :
- l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'habitation est autorisée sans création de logement, sauf pour les constructions répondant aux deux cas d'exception cités dans le paragraphe ci-dessus relatif aux constructions nouvelles ;
- les extensions ou la surélévation des grands établissements recevant du public ne peuvent être admises que s'il n'y a pas d'augmentation sensible de la capacité d'accueil et qu'il y a diminution de la vulnérabilité globale ;
- sous réserve qu'ils réduisent la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque sont admis l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des constructions à usage d'activité de stockage ; l'extension de l'emprise au sol ou la surélévation des établissements recevant du public ; le changement de destination des constructions existantes.

3.1.2 - Le risque sismique

La commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue est située en zone de sismicité 3, aléa modéré.

En application de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme, les dossiers joints aux demandes de permis de construire devront donc comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques prévues par l'article L.563-1 du code de l'environnement.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

3.1.3 - Le risque incendie de forêt

La commune d'Entraigues possède quelques boisements au nord-ouest de son territoire qui figurent en aléa feu de forêt moyen à fort du Plan départemental de protection des forêts contre l'incendie de 2008, en raison de la densité des peuplements.

Néanmoins, la composition de ces boisements étant strictement inféodée à la Sorgue (ripisylves médio-européennes de frênes communs et de chênes pédonculés, mosaïque de prairies humides et bosquets), leur inflammabilité est très faible, et on ne pas considérer qu'il existe un risque incendie sur la commune.

3.2 - Les risques technologiques

3.2.1 - Le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

La commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue est traversée par les canalisations exploitées par les sociétés SPSE (Société du Pipeline Sud Européen), Trapil (Société d'économie mixte des transports pétroliers) et GRT Gaz.

- Les canalisations de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression font l'objet de servitudes I1 (SPSE) et I1bis (Trapil) annexées au PLU.
- Les canalisations de transport de gaz naturel haute pression (GRT Gaz) font l'objet de la servitude d'utilité publique I3 annexée au PLU.

Les restrictions au développement de l'urbanisation à proximité des canalisations sont explicitées dans les circulaires interministérielles des 4 août 2006 et 14 août 2007. Elles ont été portées à la connaissance de la commune les 2 et 19 février 2009, le 17 mars 2010 et le 19 mars 2012 et sont les suivantes :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine : 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 pour la vie humaine : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie ;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les zones de dangers sont définies par une distance d'effet comptée à partir l'axe de la canalisation concernée, de part et d'autre de cette canalisation :

Autour de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression PL1 de la SPSE sont définies :

- une zone de danger très grave (ELS) sur 180m de part et d'autre de la canalisation,
- une zone de dangers graves (PEL) sur 225m de part et d'autre de la canalisation,
- une zone de dangers significatifs (IRE) sur 285m de part et d'autre de la canalisation.

Autour de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression PL2 de la SPSE sont définies :

- une zone de danger très grave (ELS) sur 180m de part et d'autre de la canalisation,
- une zone de dangers graves (PEL) sur 220m de part et d'autre de la canalisation,
- une zone de dangers significatifs (IRE) sur 280m de part et d'autre de la canalisation.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Autour de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression PL3 de la SPSE sont définies :

- une zone de danger très grave (ELS) sur 185m de part et d'autre de la canalisation,
- une zone de dangers graves (PEL) sur 230m de part et d'autre de la canalisation,
- une zone de dangers significatifs (IRE) sur 295m de part et d'autre de la canalisation.

Autour de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides « Oléoduc de défense commune (ODC) Fos-Langres » de TRAPIL sont définies :

- une zone de danger très grave (ELS) sur 10 (petite brèche) / 115m (grande brèche) de part et d'autre de la canalisation,
- une zone de dangers graves (PEL) sur 15 (petite brèche) / 145m (grande brèche) de part et d'autre de la canalisation,
- une zone de dangers significatifs (IRE) sur 20 (petite brèche) / 185m (grande brèche) de part et d'autre de la canalisation.

Autour de la canalisation de transport de gaz naturel haute pression DN600 Fos-sur-Mer / Tersanne GRT Gaz sont définies :

- une zone de danger très grave (ELS) sur 185m de part et d'autre de la canalisation,
- une zone de dangers graves (PEL) sur 250m de part et d'autre de la canalisation,
- une zone de dangers significatifs (IRE) sur 310m de part et d'autre de la canalisation.

Autour de la canalisation de transport de gaz naturel haute pression DN100 Entraigues / Le Pontet GRT Gaz sont définies :

- une zone de danger très grave (ELS) sur 15m de part et d'autre de la canalisation,
- une zone de dangers graves (PEL) sur 20m de part et d'autre de la canalisation,
- une zone de dangers significatifs (IRE) sur 30m de part et d'autre de la canalisation.

Il est à noter que pour les canalisations de diamètre inférieur ou égal au DN150, les aménagements présentant des problématiques d'évacuation, en particulier les aménagements de type hôpitaux, écoles, tribunes, maisons de retraites, EPHAD etc, les distances sont étendues :

- la distance ELS est étendue à celle des PEL (soit 20m),
- la distance des PEL est étendue à celle des IRE (soit 30m).

3.2.1 - Le risque lié à l'installation classée pour la protection de l'environnement Sita Sud

L'installation de stockage de déchets ménagers et assimilés exploitée par la société SITA Sud, au sud de la zone du Plan, fait l'objet d'une Servitude d'utilité publique PM2.

Pour les terrains inclus dans le périmètre des servitudes d'utilité publique, sont interdits les occupations et usages suivants :

- l'habitation ou l'occupation par des tiers de tout immeuble qu'il s'agisse de construction, d'installation ou terrain non bâti, en dehors de ceux liés à l'exploitation du site, au traitement et à la valorisation des déchets ;
- l'aménagement ou l'implantation de terrains de sports ;
- l'aménagement ou l'implantation de terrains de camping ou le stationnement d'habitation provisoire (caravanes, mobil home) ;
- l'aménagement ou l'implantation d'établissement recevant du public en dehors de ceux liés à l'exploitation du site, à la collecte, au stockage, au traitement et au recyclage des déchets.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

3.2.2 - Le risque lié à l'installation classée pour la protection de l'environnement FM Logistic

Ne s'agissant pas d'une servitude d'utilité publique, le risque est rappelé à titre informatif dans le règlement, mais il convient de se reporter aux annexes du PLU pour disposer d'informations complètes et du plan qui l'accompagne.

Dans les zones exposées à des effets irréversibles, sont autorisés :

- l'aménagement et l'extension de constructions existantes,
- les constructions nouvelles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles,
- les changements de destination sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

3.3 - Les zones d'exposition au bruit

3.3.1 - Transport terrestre

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est défini dans le Vaucluse par l'arrêté préfectoral du 02 février 2016.

Sur Entraigues sur la Sorgue, les voies bruyantes, leur catégorie et la largeur affectée par le bruit de part et d'autre sont récapitulées dans le tableau ci-dessous.

La largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est compté à partir du bord extérieur de la chaussé le plus proche pour les infrastructures routières.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'article R111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application du décret d95-20 du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolation acoustique minimum doit être conforme aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.

Pour les établissements de santé, d'enseignement et pour les hôtels, l'isolement acoustique est déterminé par les trois arrêtés du 25 avril 2003.

Nom voie	*Nom rue*	*Débutant*	*Finissant*	*Catégorie*	*Largeur du secteur affecté par le bruit*
RD53	RD53	Limite commune Vedène	RD942	3	100m
D942	D942	Rte Vedene	Av. Valayans - 200m	1	300m
D942	D942	Av. Valayans - 200m	Limite commune Althen	2	250m
D16	D16	Limite commune Althen	Entrée agglo Hautures	3	100m
VC	Av.des Valayans	Entrée agglo Hautures	Sortie agglo Hautures	4	30m

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

VC	Rte de Sorgues	Limite commune Sorgues	Imp Massenet	3	30m
VC	Rte de Sorgues	Imp Massenet	Imp. Mozart	3	100m
VC	Rte de Sorgues	Imp. Mozart		4	30m

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone et secteur est dénommé par une ou plusieurs lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- la première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones à urbaniser, N pour les zones naturelles et A pour les zones agricoles ;
- la seconde lettre majuscule des zones permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation du sol qui y est autorisée, ou de caractéristiques urbaines marquées, par exemple « E » pour les zones à vocation économique, « A » pour le noyau historique ;
- une ou plusieurs lettres minuscules ou chiffre permettent ensuite de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du PLU, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

4.1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitres 2, sont au nombre de 7 :

- la zone **UA**,
- la zone **UB**,
- la zone UC, divisée en 8 secteurs UCa, UCq, UCf, UCg, UCm, UCmr, UCt, UCv,
- la zone **UD**, divisée en 2 secteurs **UDa et UDb,**
- la zone **UE**, divisée en 6 secteurs **UEa, UEb, UEc, UEh, UEs, UEm**,
- la zone **UEP**, divisée en 2 secteurs **UEP1, UEP2**.
- La zone **UP**.

4.2 - Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites zones AU1 (immédiates) et AU2 (strictes), auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3, sont les suivantes :

- la zone **AU1** divisée en 3 secteurs : **AU1a, AU1b et AU1c.**
- la zone **AU1f**, comprenant un secteur **AU1fa**,
- la zone **AU1P**,

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- la zone **AU2,** divisée en 5 secteurs **AU2d**, **AU2f**, **AU2p, AU2t1**, **AU2t1**,
- la zone **AU2E** à vocation économique, divisée en 2 secteurs **AU2Ea et AU2Ep**.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

On nomme ce type de zone « AU1 » dans le zonage et le règlement du PLU d'Entraigues sur la Sorgue.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

On nomme ce type de zone « AU2 » dans le zonage et le règlement du PLU d'Entraigues sur la Sorgue.

4.3 - Les zones agricoles

La zone agricole A, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 4, est divisée en 4 secteurs :

- un secteur **Ac**, correspondant aux espaces agricoles communs,
- un secteur **Ae**, réservé aux activités équestres en zone urbaine,
- un secteur **Ai**, secteur de taille et de capacité d'accueil limités au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) pour le maintien de l'activité économique (industrielle).
- un secteur **Af**, secteur de taille et de capacité d'accueil limités au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) pour le maintien de l'activité économique (commerciale).

4.4 - Les zones naturelles

La zone naturelle N, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 5, est divisée 2 secteurs :

- un secteur **Ns**, correspondant à la Sorgue et ses abords reconnus d'intérêt communautaire par le classement Natura 2000,
- un secteur **Nl**, réservé aux sports et aux loisirs.

4.5 - Le document graphique comporte également

- Les périmètres des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- **des éléments du patrimoine bâti** identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- **des éléments du patrimoine végétal et paysager** identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- **le repérage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- **des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** conformément à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- **des emplacements réservés** pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général et espaces verts identifiés au titre de l'article **L.151-41 1 à 3** du code de l'urbanisme ;
- **des emplacements réservés** en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logement, identifié au titre de l'article **L.151-41 4°** du code de l'urbanisme ;

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- **un secteur de mixité sociale** couvrant les zones et secteurs UA, UB, UC, UD, AU1c, AU2f, AU2p, AU2t1 et AU2t2, identifié au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme ;
- **un linéaire de diversité commerciale et économique** identifié au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ;
- **un recul graphique** en secteur UDb.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

5.1 - Adaptations mineures

Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers.

Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

5.2 - Conformité aux règles

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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des dérogations peuvent être autorisées au titre de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 - INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions des chapitres 1 à 2 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 16.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE 7 - SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

L'article L151-15 du code de l'urbanisme prévoit : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Un secteur de mixité sociale est délimité dans le cadre du PLU de d'Entraigues sur la Sorgue, qui couvre les zones U et AU à dominante résidentielle (à l'exception des secteurs affectés par un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme).

Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (PLAI, PLUS, PLS, BSR, PSLA). Cette part minimale est fixée à :

- 0% pour les opérations entre 0 et 3 logements inclus ;
- 25% dès lors que l'opération concerne la production de 4 à 10 logements inclus ;
- 35% (dans la limite de 50% maximum) dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements locatifs sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

ARTICLE 8 - ELEMENTS REMARQUABLES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

8.1 - Les éléments remarquables du patrimoine urbain ou bâti et mesures de protections

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme dispose : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre de bâtiments remarquables, d'éléments du petit patrimoine repérés par un symbole (une étoile rouge) et un n° sur les documents graphiques.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié par le PLU seront soumis à permis de construire, à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Liste des éléments remarquables :

- **1- Les vestiges des remparts** identifiés au document graphique par un trait violet selon deux typologies : tracé des remparts à restaurer avec le n°1a et tracé supposé des remparts à préserver avec le n°1b ;

  Les principales prescriptions d'intervention concernant l'entretien et la restauration des remparts sont les suivantes :

  - <u>La préparation des travaux telles que :</u>
    - La suppression de végétation profonde,
    - La suppression de végétation superficielle
    - Le traitement contre la végétation.
    - La purge

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- Le traitement des parements maçonnés tels que :
  - Le piochement d'enduits
  - La dépose démolition de maçonnerie
  - La dépose des éléments instables
  - La neutralisation d'ouvertures
  - Etc

- **2- L'ensemble remarquable de construction et leurs jardins** identifiés aux documents graphiques par une étoile rouge portant le numéro 2 et correspondant à des ensembles de jardins ouverts au Sud avec constructions alignées implantées au Nord : ils font l'objet d'une protection entraînant l'inconstructibilité des jardins, hormis pour les piscines et les clôtures séparatives.

- **3 et 4 - L'usine de Valobre (3)** et **la bastide de Trévouse (4)** identifiées aux documents graphiques par des étoiles rouges portant respectivement les numéros 3 et 4 : elles feront l'objet d'une protection patrimoniale qui doit commander toute action de restauration et rénovation, qui devront s'inscrire dans le respect et la mise en valeur des bâtiments originels.

  Situés en secteur Ns, ces éléments du patrimoine bâti d'Entraigues ne pourront faire l'objet que de travaux d'entretien et de restauration visant à mettre en valeur les lieux.
  Aucune construction nouvelle n'est autorisée.
  Concernant **Valobre (3)**, l'ensemble bâti pouvant bénéficier de travaux de valorisation et de restauration est entouré d'un trait rouge sur le document graphique, et numéroté 3.
  A Valobre, les travaux de restauration en lien avec une activité culturelle sont vivement encouragés.
  La protection de l'usine de Valobre va de pair avec la protection du Jardin de Valobre, repéré par une trame hachurée verte au document graphique. Les mesures à respecter sont les suivantes :

- la volumétrie existante sera conservée dans son intégralité, aucun ajout, extension ne sera permise sur les parties démolies entièrement. Par contre les parties de bâtiments encore partiellement debout ou au minimum à 50%, pourront être reconstruites dans leur volumétrie d'origine, pour y abriter des activités artisanales en rapport avec la culture ou le patrimoine ;

- les toitures sont traitées en tuiles canal anciennes ou vieilles, les descentes pluviales seront en zinc ;

- les modénatures de bâtiments de quelque époque que ce soit, devront être intégralement conservées et mises en valeur. Tout pastiche architectural est à proscrire ;

- les ouvertures existantes devront être conservées dans leur état original, les menuiseries seront obligatoirement en bois, en acier ou en profil aluminium de couleur sombre, aucun volet autre que bois ne sera toléré ;

- les enduits seront de type traditionnel à base de chaux aérienne, froissée, dans la gamme des ocres de la palette régionale, aucune isolation par l'extérieur ne sera acceptée ;

- les matériaux traditionnels type : pierre, brique, métal, bois, chaux…seront privilégiés.

- **5 - Les éléments architecturaux** comme les « trompe-l'œil » l'un situé en entrée Nord du centre, l'autre situé à l'angle de la rue L. Bertrand et de la route d'Avignon, la statuette Saint Roch et la « maison Galzin » rue de la Tour, identifiés au document graphique par une étoile rouge portant le numéro 5 : ils sont à protéger dans leur état.

- **6- Le mas traditionnel de « La Dragonette »** identifié aux documents graphiques par une étoile rouge portant le numéro 6 : il est à préserver en tant qu'élément de patrimoine. Toutes évolutions concernant l'architecture des bâtiments et le traitement de leurs abords devront se faire dans le respect des caractéristiques originelles. L'extension des constructions existantes ne peut être réalisée qu'à l'arrière des bâtiments côté façade Nord et ne peut excéder 10% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- **7- Les clôtures de la Résidence de Sève, du quartier des Aigues-Fraiches 1, de la ZAC des Aigues-Fraiches 2 et de la ZAC des Ferrailles,** identifiées aux documents graphiques par une étoile rouge portant le numéro 7 : elles sont reconnues comme des éléments de paysage à protéger dans le respect de leur aspect initial.
- **8- Les clôtures côté Sud de l'entrée de ville route de Carpentras** identifiée aux documents graphiques par une étoile rouge portant le numéro 8 : elles devront faire l'objet d'une valorisation et d'un aménagement leur donnant une configuration continue et homogène.

8.2 - Les éléments remarquables du patrimoine végétal, écologique et paysager

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme dispose : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. »

Ils sont identifiés :

- par un chapelet de points verts pour les haies et alignement,
- une hachure verte pour le jardin remarquable de Valobre et une autre pour les ensembles de jardins autour du centre-ville,
- un pointillé bleu pour les canaux favorables à l'Agrion de Mercure,
- un quadrillage vert pour la prairie mésophile abritant une population de Diane.

Règle générale :

La structure des ensembles ou alignements boisés devra être respectée.

Tout projet devra respecter les alignements remarquables par l'instauration d'un recul suffisant des projets de construction ou d'aménagement le long des linéaires concernés pour assurer leur pérennité et leur développement, ne pas endommager le système racinaire, etc.

Ponctuellement, des sujets peuvent être supprimés en cas de maladie ou risque de péril. Dans le cas des haies et alignements d'arbres, ils doivent alors être remplacés.

Liste des éléments remarquables :

- **1- La haie localisée route de Sorgue** identifiée au document graphique par un chapelet vert portant le numéro 1 : en sus des dispositions générales, elle ne devra aucunement être masquée.
- **2- Les alignements d'arbres remarquables (platanes)** de part et d'autre du chemin de Sève identifiés au document graphique par un chapelet vert portant le numéro 2.
- **3- La ripisylve de la Sorgue en milieu urbain ou naturel, ainsi que la ripisylve du canal de Vaucluse** à l'extrême sud-ouest de la commune, identifiée au document graphique par un chapelet vert portant le numéro 3 : l'intégrité de la ripisylve est à préserver voire restaurer en raison de sa richesse écologique, y compris en milieu urbain. La règle de base est la non-intervention, afin de lui permettre de se régénérer.

  La représentation graphique de la ripisylve sur le plan de zonage ne rend pas compte de son épaisseur variable. Toutefois, c'est bien la ripisylve dans toute son épaisseur qui doit être préservée.

  Tout projet devra respecter un recul suffisant de construction ou d'aménagement le long des corridors pour assurer leur pérennité et leur développement, ne pas endommager le système racinaire, etc.

  L'article 12 des dispositions générales doit en tous les cas être respecté.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- **4- Le jardin de Valobre** identifié au document graphique par une hachure verte portant le numéro 4 : dans la continuité de l'ancienne usine de Valobre également identifié, le jardin comporte des sujets remarquables devant être conservés. L'abattage des arbres majestueux n'est autorisé qu'en cas de risque sanitaire ou de sécurité des personnes.
- **5 - Les platanes au sud de l'Avenue du Moure de Luc** identifiées au document graphique par un chapelet vert et portant le numéro 5. Ces arbres sont à préserver de tout abatage pour des raisons écologiques (gîtes de transit pour les chiroptères et nidification d'oiseaux).
- **6 – La prairie mésophile abritant une population de Diane, au sud de l'Avenue du Moure de Luc** identifiés au document graphique par un quadrillage vert et portant le numéro 6. Cette prairie mésophile est à préserver afin de protéger une importante population de Diane (papillon protégé) et son habitat de reproduction (aristoloche à feuilles rondes).
- **Les haies à préserver en milieu urbain, naturel et agricole** identifiées au document graphique par un chapelet vert, elles ne sont pas numérotées. Le tracé de ces haies est à maintenir avec une densité suffisante de sujets ; le remplacement par des espèces différentes est autorisée (hors espèces non locales ou invasives). Par ailleurs, l'ouverture ponctuelle pour permettre le passage d'engins agricoles peut être autorisée, dans la limite de 10 mètres linéaires.
- **Les ensembles de jardins à préserver autour du centre-ville** (route d'Avignon/avenue Jean Jaurès, avenue Victor Hugo, Boulevard Saint-Roch, impasse des écoles, avenue de la gare, avenue de la République) identifiés au document graphique par un hachuré vert entouré d'un périmètre vert, ils ne sont pas numérotés.
- **Les canaux favorables à l'Agrion de Mercure :** toute plantation d'arbres susceptible d'ombrager les canaux est proscrite. Un recul suffisant des plantations devra donc être prévu selon l'exposition au soleil.
- **Le périmètre L151-23 – secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique** identifié au document graphique par des pointillés verts. Il correspond à des zones humides à préserver pour des raisons écologiques et paysagères.

ARTICLE 9 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

L'extrait de la carte archéologique nationale fournie en annexe du présent PLU reflète l'état de la connaissance au 3 janvier 2014.

Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive ».

Conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, art. L 522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En dehors de ces dispositions toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence cedex) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, art. R523-4 et art. R523-6).

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE 10 - PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public sont classés comme monuments historiques en totalité ou en partie par les soins de l'autorité administrative.

Autour des bâtiments classés Monuments Historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, est institué un périmètre de protection (rayon de 500 m) dans lequel tout permis de démolir, tout permis de construire et toute déclaration de travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Liste des monuments historiques :

La commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue comporte un édifice protégé au titre de la législation sur les monuments historiques. Il s'agit de la Bastide de Trévouse, située au Sud-Est de l'ancien terrain militaire, chemin du Rialet.

Certaines parties de cet édifice sont en effet inscrites sur l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques, par arrêté n° 97-118 du 31 janvier 1997 :

- tour d'escalier en totalité,
- façades et toitures de l'aile Est, et portail d'entrée.

ARTICLE 11 – CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : […] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ».

Deux ensembles de bâtiment ont été repéré à ce titre en zone agricole. Il s'agit de

- **L'ancienne usine de Valobre**, par ailleurs protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. article 8). Le changement de destination doit donc aller dans le sens de la valorisation du patrimoine bâti.

  Dans le secteur hachuré en orange sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

  Les changements de destination ne pourront se faire qu'au profit d'une activité artisanale, culturelle ou d'équipements d'intérêt collectif, assurant la valorisation du patrimoine bâti. La création de nouveaux logements au sein du bâti est proscrite, à l'exception des logements de fonction dans la limite de 80m².

  Dans le secteur hachuré en rose sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

  Les changements de destination ne pourront se faire qu'au profit d'une activité artisanale, culturelle, d'équipements d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier (limité à un Établissement Recevant du Public de 5ème catégorie de taille très limitée, dit de proximité, soit une capacité d'accueil du public de 20 personnes maximum) ou de bureaux, assurant la valorisation du patrimoine bâti. La création de nouveaux logements au sein du bâti est proscrite, à l'exception des logements de fonction dans la limite de 80m².

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- **Le Mas de la Dragonette**, par ailleurs protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. article 8). Le changement de destination doit donc aller dans le sens de la valorisation du patrimoine bâti.

  Dans le secteur hachuré en vert sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

  Les changements de destination ne pourront se faire qu'au profit que de l'habitat (dont gîtes touristiques) et des équipements d'intérêt collectif (salles d'art et de spectacles, correspondant au projet de studio de cinéma et lieu de résidence des auteurs).

  Dans le secteur hachuré en bleu clair sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

  Les changements de destination ne pourront se faire qu'au profit que d'un équipement d'intérêt collectif (établissement d'action sociale de type lieu de vie pour adolescents) ainsi que d'habitat lié à cette activité.

- **Route de Bédarrides**

  Dans le secteur en hachuré bleu foncé sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

  Les changements de destination ne pourront se faire qu'au profit d'un bâtiment abritant une activité agroalimentaire avec pour destinations l'industrie et les bureaux.

ARTICLE 12 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

12.1 – Retrait par rapport aux cours d'eau, canaux et fossés

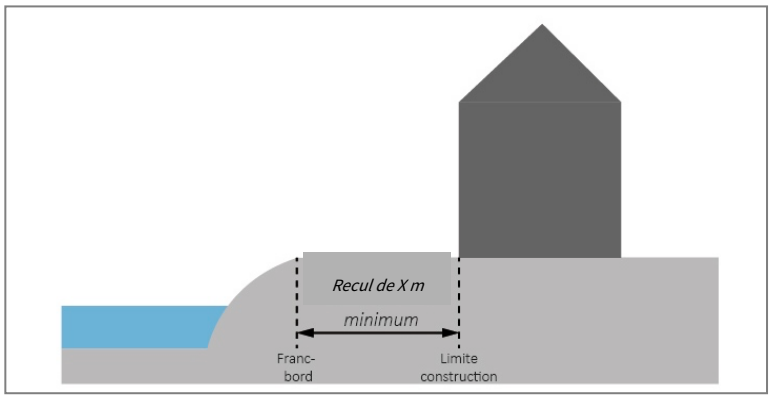
Sauf disposition contraire du règlement de zone, afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implantée :

En zone urbaine :

- à moins de 10 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

En zone à urbaniser, naturelle et agricole :

- à moins de 20 mètre depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.



Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

Illustration du recul par rapport au franc bord (la distance annoncée sur le schéma n'a pas de valeur réglementaire)

Les clôtures en travers des canalisations ou fossés devront prévoir une ouverture d'une largeur de 2 mètres au droit de la canalisation.

Par ailleurs, les ripisylves existantes doivent être préservées dans leur épaisseur et la diversité de leurs espèces, restaurée ou développées, mises en valeur.

12.2 - Retrait par rapport aux voies départementales

Le long de la RD942 :

- Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être édifiées à 100 mètres au moins de l'axe de la RD942.
- Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole qui devront néanmoins respecter un recul minimal de 35 mètres de l'axe de la RD942.

(En zone agricole, ce recul est augmenté pour motif paysager, se reporter donc à l'article 6 du règlement de la zone A.)

- Dans les espaces urbanisés, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à 50 mètres au moins de l'axe de la voie.
- Dans les espaces urbanisés, les autres constructions doivent être édifiées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie.

Le long de la RD 16 et de la RD 53 :

Conformément au règlement de voirie départemental, en dehors des agglomération les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de ces routes classées dans le réseau de desserte locale.

(En zone agricole, ce recul est augmenté pour motif paysager le long de la RD 16 Nord, se reporter donc à l'article 6 du règlement de la zone A.)

12.3 - Retrait par rapport à la ligne de chemin de fer

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres des emprises de la voie de chemin de fer Carpentras/Sorgues, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE 13 - ECRANS VEGETAUX EN LIMITE DE LA ZONE AGRICOLE

L'arrêté préfectoral du 3 mars 2017 relatif à l'application de l'article L253-7-1 du code rural et de la pêche maritime, fixe des mesures de protection des populations sensibles contre l'exposition aux produits phytopharmaceutique utilisés en agriculture.

Ses dispositions sont traduites dans le règlement du PLU d'Entraigues sur la Sorgue de la sorte :

- Des écrans végétaux, ou haies anti-dérives doivent être implantés en bordure intérieure des parcelles sur lesquelles sont implantées des établissements accueillant un public sensible, lorsqu'ils se situent en contact avec la zone agricole, en bordure de parcelles exploitées pouvant faire l'objet de pulvérisations de produits phytopharmaceutiques. Il s'agit notamment des établissements scolaires ou d'accueil de la petite enfance, des centres de loisirs et aires de jeux, des établissements hospitaliers ou de santé, d'accueil des personnes âgées ou des personnes handicapées. Ces écrans végétaux doivent avoir une épaisseur, une hauteur et une densité de feuillage permettant de limiter les dérives.
- Plus généralement, il est préconisé la mise en place de tels écrans végétaux pour toutes parcelles habitées ou recevant du public en zone urbaine, à urbaniser, naturelle ou agricoles, lorsqu'elles se situent en contact avec la zone agricole, en bordure de parcelles exploitées pouvant faire l'objet de pulvérisations de produits phytopharmaceutiques.
- Enfin, le maintien des haies et boisements existants entre les parcelles habitées ou recevant du public, et les terrains agricoles exploités pouvant faire l'objet de pulvérisations de produits phytopharmaceutiques, est fortement recommandé.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de la commune, caractérisé par un tissu dense et par une continuité des volumes bâtis.

La zone UA ne comporte pas de secteurs.

La zone UA n'est pas concernée par l'aléa hydraulique.

La zone UA est incluse dans le secteur de mixité sociale délimité au document graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme (anciennement L123-1-5 II 4°).

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article UA 2 ;
- Les constructions et installation à usage de commerce, autres que celles visées à l'article UA 2 ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UA 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Le long du linéaire repéré sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : le changement de destination des rez-de-chaussée destinés au commerce au profit d'une autre destination que les bureaux.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installation à usage de commerce, à condition que la surface de vente n'excède par 300m^2 ;
- Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements ou plus trois lots à bâtir, un minimum de 30% des logements doit être affecté au logement locatif social, dont 15% maximum au PLS (Prêt Locatif Social).

Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (PLAI, PLUS, PLS, BSR, PSLA). Cette part minimale est fixée à :

- 0% pour les opérations entre 0 et 3 logements inclus ;
- 25% dès lors que l'opération concerne la production de 4 à 10 logements inclus ;
- 35% (dans la limite de 50% maximum) dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements locatifs sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Ainsi, les accès seront de préférence regroupés et limités à un accès par unité foncière existante à l'approbation du PLU.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à un avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse et les nouvelles opérations doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de l'établissement et appropriées aux risques.

4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

Pour les toitures, les eaux de pluie seront récupérées en pied de façade puis dirigées par des canalisations souterraines vers les systèmes de récupération ou de stockage.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou des murs de clôture.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

4.5 - Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local de stockage assorti d'un emplacement de présentation des bacs à collecte accessible depuis la voirie publique doit être prévu.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les caractéristiques et la localisation des locaux de stockage des déchets et emplacements de présentation des bacs à destination des constructions à usage de logement seront appréciées par la direction Environnement Déchets du Grand Avignon, gestionnaire de la collecte.

L'enfouissement des containers par un système adapté permettant le tri des trois flux de déchets (les déchets ménagers recyclables, le verre et les ordures ménagères résiduelles) est obligatoire pour les opérations comportant la création de plus de 40 logements ou dès 150 habitants estimés.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué afin de conserver le parti architectural ou urbanistique du lieu.

Des implantations différentes pourront être autorisées si le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler, ou des parcelles ayant au moins 20 mètres de front de rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement ou qu'un marquage de cet alignement soit constitué par un mur de clôture traditionnel.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait. Au-delà de cette profondeur :

- Des constructions détachées de la construction principale peuvent aussi être édifiées, en limite séparative, sous réserve que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau du sol naturel de la propriété voisine, sur une largeur de 3 mètres à partir de la limite. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour des locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

dans une cour de 30 m² de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 3 mètres.

- Des constructions principales élevées sous l'enveloppe générale des toitures de l'îlot (Cf. article UA 10) peuvent aussi être édifiées, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Des adaptations aux dispositions du paragraphe ci-dessus peuvent être accordées, lorsque le projet de construction intéresse un ensemble d'au moins deux parcelles ou une parcelle de longueur sur rue d'au moins 20 mètres. Dans ce cas, une implantation unique sur l'une des deux limites latérales est autorisée à condition que la construction soit éloignée de la limite séparative de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UA 9 – Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 – Hauteur maximale des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

Les hauteurs des constructions ainsi que les lignes de faîtes et de sablières doivent être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

La hauteur au faîte ne pourra excéder celle du plus élevé des deux immeubles limitrophes présentant leurs façades du même côté de la rue.

Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé s'il est démontré que ce volume ne nuit pas au paysage urbain.

Le long des voies identifiées au document graphique comme « linéaire de diversité commerciale et économique », la hauteur fixée dans le cas général précédant pourra être dépassée pour permettre une surhauteur du rez-de-chaussée affecté à une activité de commerce ou d'artisanat, dès lors que cette activité occupe au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée. Dans ce cas précis, la hauteur du rez-de-chaussée ne pourra dépasser 3,50 m.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions

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.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 - Concernant le bâti existant

- Les volumétries, rapport pleins/vides, proportions des ouvertures, symétries et superposition éventuelles des ouvertures seront respectés.
- Les matériaux et les couleurs (couvertures et façades) seront conformes à l'existant et aux dominantes typologiques existantes dans le centre-ville.
- Lors de la réfection de façades, le maintien des modénatures antérieures sera recherché.
- Les enduits ainsi que les couleurs des maçonneries et de l'ensemble des éléments constituant une façade devront être conformes aux guide et nuancier déposés en mairie.
- Tout élément bâti d'origine historique devra faire l'objet d'une protection particulière.

11.2 - Concernant les constructions neuves et les extensions

- Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, ouvertures, modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable seront intégrés à la volumétrie générale.

11.3 - Toitures

- Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.
- Dans le cas des constructions neuves et des extensions, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont acceptés.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation, …) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les capteurs solaires peuvent être disposés en légère surimposition, limitée à 10 cm et parallèle à la toiture. Leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

11.4 - Clôtures

- Les clôtures devront s'adapter à la forme urbaine du quartier et être de préférence réalisées dans des maçonneries pleines et enduites identiques aux constructions.
- Elles devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.
- Les portes et portails seront de forme simple et peints.
- Le long des voies ouvertes à la circulation publique : les clôtures seront constituées d'un mur bahut de hauteur d'1m, surmonté d'une grille à barreaudage vertical classique couleur bronze ou gris-moyen. D'autres couleurs pourront être envisagées en fonction du contexte (vert foncé, gris-vert, gris-bleu, etc.) ». L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé. La grille pourra être accompagnée d'une haie vive ou de végétation grimpante. Des panneaux métalliques peuvent être

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

mis en place derrière la grille (côté intérieur de la propriété). Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire (plastique, bois léger, filets...). La hauteur n'excédera pas 2 mètres.

- Entre propriétés privées et non visibles des voies ouvertes à la circulation publique : le mur pourra être toute hauteur (2m). L'enduit sera de type frottassé dans les tons de beige foncé.

11.5 - Locaux et équipements techniques

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte aux caractères architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés, etc.).

11.6 - Annexes

- Les annexes doivent être intégrées au site, traitées avec les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal ou, à défaut, intégrées via la présence de masques naturels végétalisés.

ARTICLE UA 12 - Stationnement

La dimension des places de stationnement doit respecter les normes définies par le lexique.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement

Dans le cas d'une extension, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

En cas de changement de destination d'une construction existante, le nombre d'emplacements correspondant à la nouvelle destination sera exigé.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants entrainant de nouveaux besoins en stationnement (notamment la création de nouveaux logements), les dispositions suivantes s'appliquent, les emplacements nécessaires seront exigés.

Tout changement d'affectation d'une surface affectée au stationnement doit être compensé par la création d'une surface de stationnement équivalente sur la même unité foncière.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

12.1 - Habitations

- 1 place de stationnement pour 40m^2 de nouvelle surface de plancher entamée à l'exception des logements locatifs sociaux.
- 1 place de stationnement par logement créé pour les logements locatifs sociaux.

Ces dispositions s'appliquent également pour tout logement créé à partir de surfaces de plancher existantes.

Stationnement vélo : dans le cas d'une nouvelle opération groupant au moins 10 logements collectifs, il doit être réalisé un local ou une aire couverte et sécurisée dédiée au stationnement des vélos à raison d'un emplacement vélo pour deux logements. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

12.2 - Commerces ou artisanat

Non réglementé.

12.3 - Bureaux

Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 100m² de nouvelle surface de plancher entamée de bureau.

12.4 - Hébergements hôteliers

- 1 place de stationnement par chambre créée.

12.5 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Non règlementé.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions implantées sur la totalité de l'unité foncière.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux ne soient pas altérés.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être si possible maintenus ou remplacés sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Les haies brise vue entre deux propriétés doivent être si possible maintenues ou remplacées si leur abattage s'avère nécessaire.

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités dès que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes. Un arbre devra être planté pour 100 m² de surface libre ou non bâtie.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être conçus dès que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Toutes plantations et végétations devront être conformes au plan communal et au plan municipal d'environnement déposés en Mairie.

Les choix d'essences et de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants et des risques d'allergies. Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UA 15 - Performance énergétique et environnementale

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le Mistral. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

ARTICLE UA 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux premières extensions denses du centre ancien situées le long des principales voies d'accès. Les constructions sont est en général implantées en ordre continu.

La zone UB ne comporte pas de secteurs.

La zone UB est concernée par l'aléa hydraulique faible. Cf. Document graphique/zonage.

La zone UB est incluse dans le secteur de mixité sociale délimité au document graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme (anciennement L123-1-5 II 4°).

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article UB 2 ;
- Les constructions et installation à usage de commerce, autres que celles visées à l'article UB 2 ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UB 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Le long du linéaire repéré sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : le changement de destination des rez-de-chaussée destinés au commerce au profit d'une autre destination que les bureaux.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

En sus des règles ci-dessus, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit est strictement interdite.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installation à usage de commerce, à condition que la surface de vente n'excède par 300m^2 ;
- Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements ou plus trois lots à bâtir, un minimum de 30% des logements doit être affecté au logement locatif social, dont 15% maximum au PLS (Prêt Locatif Social).

Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (PLAI, PLUS, PLS, BSR, PSLA). Cette part minimale est fixée à :

- 0% pour les opérations entre 0 et 3 logements inclus ;
- 25% dès lors que l'opération concerne la production de 4 à 10 logements inclus ;
- 35% (dans la limite de 50% maximum) dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements locatifs sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

Toute occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone doit obligatoirement respecter les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit.

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Ainsi, les accès seront de préférence regroupés et limités à un accès par unité foncière existante à l'approbation du PLU.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

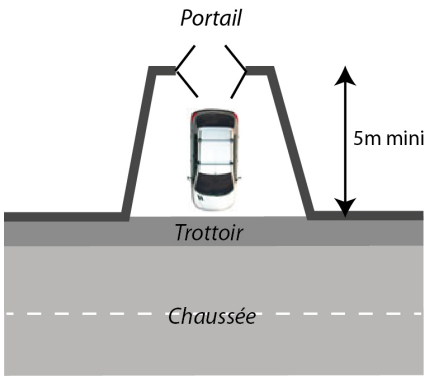
Toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à un avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Il sera demandé une aire privative non close (entrée charretière) sur le terrain d'assiette. Les portails devront être situés à 5 mètres minimum de l'alignement par rapport au domaine public ou aux voies ouvertes à la circulation publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie, et ainsi ne pas gêner la circulation.



Ce dimensionnement pourra être différent pour les entrées charretières situées dans des impasses ou des voies à très faible circulation, éloignées d'une placette de retournement ou d'une intersection.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

La largeur des voies publiques ou privées doit être adaptée à l'opération qu'elles desservent. Plus le nombre de logements desservis par la voie est important, plus cette largeur est importante. Les opérations importantes devront comprendre obligatoirement des cheminements piétons et modes doux. La largeur de la voie pour toute création de nouveau logement, ne peut être inférieure à 3 mètres et devra disposer d'au moins une aire de croisement pour les voies d'une longueur supérieure à 60 mètres.

Les voies nouvelles en impasse et les nouvelles opérations doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Pour toute création de nouveaux logements, les voies existantes en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres linéaires doivent comporter un dispositif de retournement aux normes en vigueur.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de l'établissement et appropriées aux risques. Les systèmes autonomes de défense contre l'incendie répondant aux normes locales peuvent ainsi être autorisés.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, la règle générale est le non raccordement au réseau. La gestion des eaux pluviales devra favoriser au maximum l'infiltration à la parcelle par des techniques alternatives telles que micro-bassin de rétention à la parcelle dans le cas de projet individuel, chaussées à structures réservoir, fossés et noues, toits stockant.

Des ouvrages périphériques doivent être crées de manière à collecter les eaux de ruissèlement en limite de parcelle et éviter leur rejet vers les parcelles voisines.

Pour les toitures, les eaux de pluie seront récupérées en pied de façade puis dirigées par des canalisations souterraines vers les systèmes de récupération ou de stockage.

Les aménagements et techniques permettant de réutiliser les eaux pluviales à la parcelle sont encouragés (stockage en citerne).

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé, selon les coefficients suivants :

Coefficient	Revêtement
1	Béton et enrobé / toitures non végétalisées
0,5	Clapicette, stabilisé et enrobé perméable / Toitures végétalisées avec épaisseur de terre > 30 cm
0,25	Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable
0	Espace vert

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles et existantes dès lors que le projet génère plus de 40m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieures à 1500m² de surface aménagée), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération et non pas à l'échelle de la parcelle.

Pour les activités identifiées comme polluantes, les ouvrages de collecte des eaux de ruissèlement doivent être étanches et un traitement adéquat doit être réalisé à la parcelle, afin de ne pas dégrader la qualité des eaux et milieux récepteurs.

Il est rappelé que les projets dont la surface de projet, augmentée de la surface de bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 hectare, sont soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou des murs de clôture.

4.5 - Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local de stockage assorti d'un emplacement de présentation des bacs à collecte accessible depuis la voirie publique doit être prévu.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les caractéristiques et la localisation des locaux de stockage des déchets et emplacements de présentation des bacs à destination des constructions à usage de logement seront appréciées par la direction Environnement Déchets du Grand Avignon, gestionnaire de la collecte.

L'enfouissement des containers par un système adapté permettant le tri des trois flux de déchets (les déchets ménagers recyclables, le verre et les ordures ménagères résiduelles) est obligatoire pour les opérations comportant la création de plus de 40 logements ou dès 150 habitants estimés.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

6.1 - Le long des voies sensiblement orientées Est-Ouest

- Côté Sud de la voie, les constructions doivent être édifiées en tenant compte de l'alignement constitué de fait par les constructions voisines. En l'absence de constructions existantes voisines de référence, les constructions nouvelles pourront être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait.
- Côté Nord de la voie, les constructions doivent être édifiées en tenant compte de l'alignement constitué de fait par les constructions voisines. En l'absence de constructions existantes voisines de référence, les constructions nouvelles devront respecter un recul d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement.

6.2 - Le long des autres voies

Les constructions doivent être implantées :

- Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, en tenant compte de l'alignement ainsi constitué ;
- En l'absence de constructions existantes voisines de référence, soit à la limite du domaine public, soit à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.3 - Des implantations différentes pourront être autorisées

- Si le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler,
- Si le projet de construction est implanté sur une emprise foncière ayant au moins 20 mètres de front de rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement ou qu'un marquage de cet alignement soit constitué par un mur de clôture traditionnel.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- Les piscines et les constructions annexes peuvent être édifiées dans les marges de recul précédemment définies sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel.

6.4 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 10 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

7.1 - Le long des limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).

Les piscines et les constructions annexes peuvent être édifiées dans les marges de recul sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 10 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque la réglementation liée à l'aléa hydraulique impose une surélévation des planchers habitables, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation du plancher (ex : 0,20 mètre en aléa faible).

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UB.

Les hauteurs des constructions ainsi que les lignes de faîtes et de sablières doivent être en harmonie avec celles des constructions avoisinantes.

La hauteur au faîte ne pourra excéder celle du plus élevé des deux immeubles limitrophes présentant leurs façades du même côté de la rue.

Toutefois, en cas de reconstruction, le volume bâti ancien pourra être conservé s'il est démontré que ce volume ne nuit pas au paysage urbain.

Le long des voies identifiées au document graphique comme « linéaire de diversité commerciale et économique », la hauteur fixée dans le cas général précédant pourra être dépassée pour permettre une sur-hauteur du rez-de-chaussée affecté à une activité de commerce ou d'artisanat, dès lors que cette activité occupe au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée. Dans ce cas précis, la hauteur du rez-de-chaussée ne pourra dépasser 3,50 m.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 - Aspect général

- 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et avec l'harmonie des paysages ou des perspectives.
- Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, …).
- Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, ouvertures, modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

11.2 - Façades, matériaux et percements

- Les murs maçonnés seront généralement enduits, seuls les matériaux nobles tels que pierre, brique, béton traité ou bois pourront rester apparents. L'imitation de matériaux est proscrite.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates et auront pour base les tons dominants du paysage : l'ocre, la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.
- En principe la grande dimension des percements rectangulaires sera verticale, toutefois les ouvertures excédant cette proportion seront autorisées si elles sont justifiées (baies vitrées de pièces principales, garages, …).

11.3 - Couvertures, toitures

- Pour les toitures à pentes il est conseillé que les matériaux soient du type « tuile romane » ou similaire, d'autres matériaux ne sont pas exclus à condition qu'ils découlent de choix architecturaux justifiés ou/et de choix techniques répondant aux critères de qualité environnementale.
- Dans le cas de toitures à pente, les faîtages seront généralement parallèles aux alignements des voies ou aux limites séparatives selon une organisation orthogonale.
- Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souleiou » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.
- De même, pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, des toitures terrasses ou avec d'autres pourcentages de pente seront acceptées si un argumentaire technique démontre leur bien-fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie et du stockage des eaux pluviales.
- Lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation…) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les capteurs solaires peuvent être disposés en légère surimposition, limitée à 10 cm et parallèle à la toiture. Leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

11.4 - Clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.

Elles devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Le traitement des clôtures doit s'harmonier avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits.

Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

Le long des voies ouvertes à la circulation publique les clôtures seront constituées de murs bahut de hauteur d'1m, surmonté d'un grillage, d'une grille à barreaudage vertical classique couleur bronze ou gris-moyen, ou de panneaux en bois/bois composite ou métal lisse, peints en gris-moyen, gris-beige ou couleur bronze.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Des panneaux métalliques peuvent être mis en place derrière la grille (côté intérieur de la propriété). Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire (plastique, bois léger, filets...). L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé.

Entre propriétés privées et non visibles des voies ouvertes à la circulation publique, le mur pourra être toute hauteur (2m). L'enduit sera de type frottassé. Les grilles et grillages sont autorisées.

11.5 - Annexes

Les annexes doivent être intégrées au site, traitées avec les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal ou, à défaut, intégrées via la présence de masques naturels végétalisés.

11.6 - Locaux et équipements techniques

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte aux caractères architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés, etc.).

ARTICLE UB 12 - Stationnement

La dimension des places de stationnement doit respecter les normes définies par le lexique.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas d'une extension, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

En cas de changement de destination d'une construction existante, le nombre d'emplacements correspondant à la nouvelle destination sera exigé.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants entrainant de nouveaux besoins en stationnement (notamment la création de nouveaux logements), les dispositions suivantes s'appliquent, les emplacements nécessaires seront exigés.

Tout changement d'affectation d'une surface affectée au stationnement doit être compensé par la création d'une surface de stationnement équivalente sur la même unité foncière.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

12.1 - Habitations

- 1 place de stationnement pour 40m² de nouvelle surface de plancher entamée à l'exception des logements locatifs sociaux.
- 1 place de stationnement par logement créé pour les logements locatifs sociaux.

Ces dispositions s'appliquent également pour tout logement créé à partir de surfaces de plancher existantes.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Stationnement vélo : dans le cas d'une nouvelle opération groupant au moins 10 logements collectifs, il doit être réalisé un local ou une aire couverte et sécurisée dédiée au stationnement des vélos à raison d'un emplacement vélo pour deux logements. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

12.2 - Bureaux, commerces ou artisanat

- 1 place de stationnement pour 40m² de nouvelle surface de plancher entamée.

Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 100m² de nouvelle surface de plancher entamée de bureau.

12.3 - Hébergements hôteliers

- 1 place de stationnement par chambre créée.

12.4 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux ne soient pas altérés.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être si possible maintenus ou remplacés sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Les haies brise vue entre deux propriétés doivent être si possible maintenues ou remplacées si leur abattage s'avère nécessaire.

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes, sur 50% au moins de leur surface.

Un arbre devra être planté pour 100 m² de surface libre ou non bâtie.

En bordure de cours d'eau et canaux, la ripisylve doit être préservée.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être conçus dès que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Toutes plantations et végétations devront être conformes au plan communal et au plan municipal d'environnement déposés en Mairie.

Les choix d'essences et de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants et des risques d'allergies. Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UB 15 - Performance énergétique et environnementale

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le Mistral. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

ARTICLE UB 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond à un tissu urbain mixte, composé de pavillonnaire dense, d'immeubles d'habitat collectifs et d'équipements publics.

La zone UC comprend différents secteurs, se différenciant notamment par la hauteur du bâti :

- un secteur **UCa**, dominant ;
- un secteur **UCq**, correspondant au quartier d'habitat collectif de Queue Longue Nord ;
- un secteur **UCf**, correspondant à l'ancienne ZAC des Aigues Fraiches ;
- un secteur **UCg**, à proximité immédiate de la gare, réservé à l'accueil de logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées ;
- un secteur **UCm**, correspondant à la ZAC du Moulin des Toiles, hors lot F intégré dans le secteur UCmr ;
- un secteur **UCmr**, correspondant au lot F de la ZAC du Moulin des Toiles dont le règlement est respecté, élargi à l'est, hors ZAC, pour permettra l'extension de la maison de retraite.

<u>Trait plein</u> = ZAC du Moulin des Toiles : UCm

<u>Pointillé</u> = Lot F de la ZAC et extension : UCmr

- un secteur **UCt**, correspondant à la Mayre du village, allée des Tulipes.
- un secteur **UCv**, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

La zone UC est concernée par l'aléa hydraulique faible. Cf. Document graphique/zonage.

La zone UC est incluse dans le secteur de mixité sociale délimité au document graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme (anciennement L123-1-5 II 4°).

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En secteurs UCa, UCq, UCf, UCg, UCm, UCmr, UCt :

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article UC 2 ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UC 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Le long du linéaire repéré sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 au du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial.

En secteur UCv :

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations à usage artisanal ;
- Les constructions et installations à usage de bureau ;
- Les constructions et installations à usage de commerce ;
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visés à l'article UC 2 ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning, autres que ceux visés à l'article UC 2 ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

En sus des règles ci-dessus, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit est strictement interdite.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteurs UCa, UCq, UCf, UCg, UCm, UCmr, UCt :

- Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants compatibles avec le caractère de la zone.

En secteur UCv :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires à la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- Les terrains de camping et de caravaning dans les conditions permettant l'accueil des gens du voyage.

Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements ou plus trois lots à bâtir, un minimum de 30% des logements doit être affecté au logement locatif social, dont 15% maximum au PLS (Prêt Locatif Social).

Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (PLAI, PLUS, PLS, BSR, PSLA). Cette part minimale est fixée à :

- 0% pour les opérations entre 0 et 3 logements inclus ;
- 25% dès lors que l'opération concerne la production de 4 à 10 logements inclus ;
- 35% (dans la limite de 50% maximum) dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements locatifs sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

Toute occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone doit obligatoirement respecter les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit.

ARTICLE UC 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Ainsi, les accès seront de préférence regroupés et limités à un accès par unité foncière existante à l'approbation du PLU.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les fossés et canaux pluviaux devront être conservés et le busage est interdit sauf dérogation exceptionnelle en raison de la situation du lieu.

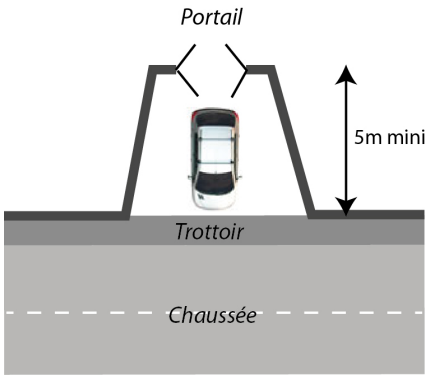
Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à un avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Pour les nouveaux accès, il sera demandé une aire privative non close (entrée charretière) sur le terrain d'assiette. Les portails devront être situés à 5 mètres minimum de l'alignement par rapport au domaine public ou aux voies ouvertes à la circulation publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie, et ainsi ne pas gêner la circulation. Ce dimensionnement pourra être différent pour les entrées charretières situées dans des impasses ou des voies à très faible circulation, éloignées d'une placette de retournement ou d'une intersection.



3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

La largeur des voies publiques ou privées doit être adaptée à l'opération qu'elles desservent. Plus le nombre de logements desservis par la voie est important, plus cette largeur est importante. Les opérations importantes devront comprendre obligatoirement des cheminements piétons et modes doux. La largeur de la voie pour toute création de nouveau logement, ne peut être inférieure à 3 mètres et devra disposer d'au moins une aire de croisement pour les voies d'une longueur supérieure à 60 mètres.

Les voies nouvelles en impasse et les nouvelles opérations doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Pour toute création de nouveaux logements, les voies existantes en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres linéaires doivent comporter un dispositif de retournement aux normes en vigueur.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UC 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de l'établissement et appropriées aux risques. Les systèmes autonomes de défense contre l'incendie répondant aux normes locales peuvent ainsi être autorisés.

4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, la règle générale est le non raccordement au réseau. La gestion des eaux pluviales devra favoriser au maximum l'infiltration à la parcelle par des techniques alternatives telles que micro-bassin de rétention à la parcelle dans le cas de projet individuel, chaussées à structures réservoir, fossés et noues, toits stockant.

Des ouvrages périphériques doivent être crées de manière à collecter les eaux de ruissèlement en limite de parcelle et éviter leur rejet vers les parcelles voisines.

Les fossés et canaux pluviaux devront être conservés et le busage est interdit sauf dérogation exceptionnelle en raison de la situation du lieu.

Pour les toitures, les eaux de pluie seront récupérées en pied de façade puis dirigées par des canalisations souterraines vers les systèmes de récupération ou de stockage.

Les aménagements et techniques permettant de réutiliser les eaux pluviales à la parcelle sont encouragés (stockage en citerne).

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé, selon les coefficients suivants :

Coefficient	Revêtement
1	Béton et enrobé / toitures non végétalisées
0,5	Clapicette, stabilisé et enrobé perméable / Toitures végétalisées avec épaisseur de terre > 30 cm
0,25	Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable
0	Espace vert

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles et existantes dès lors que le projet génère plus de 40m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieures à 1500m² de surface aménagée), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération et non pas à l'échelle de la parcelle.

Pour les activités identifiées comme polluantes, les ouvrages de collecte des eaux de ruissèlement doivent être étanches et un traitement adéquat doit être réalisé à la parcelle, afin de ne pas dégrader la qualité des eaux et milieux récepteurs.

Il est rappelé que les projets dont la surface de projet, augmentée de la surface de bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 hectare, sont soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou des murs de clôture.

4.5 - Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local de stockage assorti d'un emplacement de présentation des bacs à collecte accessible depuis la voirie publique doit être prévu.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les caractéristiques et la localisation des locaux de stockage des déchets et emplacements de présentation des bacs à destination des constructions à usage de logement seront appréciées par la direction Environnement Déchets du Grand Avignon, gestionnaire de la collecte.

L'enfouissement des containers par un système adapté permettant le tri des trois flux de déchets (les déchets ménagers recyclables, le verre et les ordures ménagères résiduelles) est obligatoire pour les opérations comportant la création de plus de 40 logements ou dès 150 habitants estimés.

ARTICLE UC 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

En secteurs UCa, UCg, UCq, UCv, UCt :

6.1 - Le long des voies sensiblement orientées Est-Ouest

- Côté Sud de la voie, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Côté Nord de la voie, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

6.2 - Le long des autres voies

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.3 - Des implantations différentes pourront être autorisées

- Si le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler.
- Si le projet de construction est implanté sur une emprise foncière ayant au moins 20 mètres de front de rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement ou qu'un marquage de cet alignement soit constitué par un mur de clôture traditionnel.
- Les piscines et les constructions annexes peuvent être édifiées dans les marges de recul précédemment définies sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

6.4 - Le long de la voie ferrée

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres des emprises de la voie de chemin de fer Carpentras/Sorgues, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

6.5 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 10 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

En secteur UCf :

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à :

- 10 mètres du bord de l'emprise publique par rapport à l'ancienne route d'Avignon au Nord-Est du giratoire du Pas de l'Ane ;
- 15 mètres du bord de l'emprise publique par rapport à l'ancienne route d'Avignon au Sud-Ouest du giratoire du Pas de l'Ane ;
- 5 mètres du bord de l'emprise publique par rapport à la voie principale (avenue Interacquis) ;
- Par rapport au giratoire du Pas de l'Ane, côté Ouest, les constructions pourront être implantées librement à partir du bord de l'emprise publique.

En secteurs UCm et UCmr :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la limite de l'espace public.

Le long des rivières et canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou à 6 mètres des berges. Cette limite est ramenée à 4 mètres pour les canaux d'irrigation ou de drainage.

Spécifications relatives à certains lots de la ZAC du Moulin des Toiles :

- Lots A, B, C, G : toute façade de la construction devra être implantée à au moins 6 mètres des berges de la Sorguette.
- Lot D : la façade Sud de la construction devra être implantée à au moins 4 mètres du canal d'irrigation.
- Lot H : le bâtiment pourra s'implanter en bordure du canal existant.

Les alignements de façade suivants devront être respectés :

- Lots B et D : le long de la Place Centrale afin de renforcer la perspective de cet espace.
- Lot E : pour ordonner l'espace de la placette.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Dans l'ensemble de la zone :

Les extensions des constructions existantes dont l'alignement est différent des règles figurant dans le présent article UC6 pourront être réalisées en continuité de l'alignement existant.

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

En secteurs UCa, UCg, UCq, UCv :

7.1 - Le long des limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- si la construction a une hauteur inférieure ou égale à 4,5 mètres au faîtage, sur une largeur de 3 mètres à partir de la limite,
- ou si la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin, dans la même volumétrie.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale :

- à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur à la sablière de ce bâtiment (L≥H/2), sans être inférieure à 3 m (L≥3 m), pour les constructions d'une hauteur inférieure à 7 m à la sablière;
- à une distance (L) au moins égale à la hauteur à la sablière de ce bâtiment (L≥H), pour les constructions d'une hauteur supérieure ou égale à 7 m à la sablière.

Les piscines et les constructions annexes peuvent être édifiées dans les marges de recul sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 10 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

En secteur UCt :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- si la construction a une hauteur inférieure ou égale à 4,5 mètres au faîtage, sur une largeur de 3 mètres à partir de la limite,
- ou si la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin, dans la même volumétrie.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale :

- à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur à la sablière de ce bâtiment (L≥H/2), sans être inférieure à 3 m (L≥3 m), pour les constructions d'une hauteur inférieure à 7 m à la sablière;

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- à une distance (L) au moins égale à la hauteur à la sablière de ce bâtiment (L≥H), pour les constructions d'une hauteur supérieure ou égale à 7 m à la sablière.

Les piscines et les constructions annexes peuvent être édifiées dans les marges de recul sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

En secteurs UCm et UCmr :

Toute construction est autorisée en retrait et doit alors être implantée de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Pour les lots H et I de la ZAC du Moulin des Toiles les bâtiments pourront s'implanter en limite d'assiette d'intervention.

ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës.
- Soit implantées à 3 mètre de distance minimum, et de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.
- La distance peut être inférieure à 3 mètres si les constructions sont reliées par un élément bâti participant de la définition architecturale du projet.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteurs UCa, UCq, UCf, UCv, UCt :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

En secteur UCg :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

En secteurs UCm et UCmr :

L'emprise au sol découle des autres règles.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UC 10 - Hauteur maximale des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque la réglementation liée à l'aléa hydraulique impose une surélévation des planchers habitables, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation du plancher (ex : 0,20 mètre en aléa faible).

En secteurs UCa, UCf, UCv, UCt :

La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 9 mètres jusqu'à la sablière et 11 mètres jusqu'au faîtage.

En secteurs UCa et UCf, le long des voies identifiées au document graphique comme « linéaire de diversité commerciale et économique », la hauteur fixée dans le cas général précédant pourra être dépassée pour permettre une sur-hauteur du rez-de-chaussée affecté à une activité de commerce ou d'artisanat, dès lors que cette activité occupe au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée. Dans ce cas précis, la hauteur du rez-de-chaussée ne pourra dépasser 3,50 m.

En secteur UCg :

La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 15 mètres à la sablière en « cœur d'ilot », c'est-à-dire pour les façades ne donnant pas sur une voie ou une emprise publique ;
- 12 mètres à la sablière le long des voies et emprises publiques. Le long des voies et emprises publiques, la hauteur pourra toutefois atteindre 15 mètres à la sablière, à la condition que le dernier niveau soit réalisé en attique. Dans ce cas, la façade du dernier niveau devra se trouver en recul de 4 mètres minimum par rapport à la façade des niveaux inférieurs.

En secteur UCq :

La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 15 mètres jusqu'à la sablière et 17 mètres jusqu'au faîtage.

En secteur UCm :

Les constructions doivent respecter le plafond des hauteurs défini comme suit :

- Lots A, B, D, E, I : R+3 ou R+4 partiel : hauteur à l'égout maximum 15 mètres, 19 mètres au faîtage ;
- Lot C : R+4 : hauteur maximum à l'égout du toit 15 mètres, au faîtage 19 mètres ;
- Lot G : R+2, R+3 partiel : hauteur à l'égout maximum 12 mètres, au faîtage 16 mètres ;
- Lot H : R+3 ou R+4 partiel : hauteur à l'égout maximum 15 mètres, 19 mètres au faîtage.

Au-dessus de ces hauteurs plafonds seuls peuvent être édifiés les ouvrages techniques.

En secteur UCmr :

Les constructions doivent respecter le plafond des hauteurs défini comme suit : R+3 ou R+4 partiel : hauteur à l'égout maximum 15 mètres, 19 mètres au faîtage ;

Au-dessus de ces hauteurs plafonds seuls peuvent être édifiés les ouvrages techniques.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 - Aspect général

En secteurs UCa, UCf, UCq, UCg, UCv, UCt :

- 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et avec l'harmonie des paysages ou des perspectives.
- Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, …).
- Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, ouvertures, modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

En secteurs UCm et UCmr :

- Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, son aspect, sa coloration ou le rythme des façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Toutes précisions concernant les matériaux projetés ainsi que les coloris retenus seront mentionnées sur les plans de façades figurant au permis de construire. Ces matériaux devront présenter des qualités d'aspect satisfaisant et doivent en outre, présenter des garanties de conservation dans la durée.
- Les constructions et leurs clôtures 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. La simplicité des volumes et des silhouettes, notamment en toiture sera recherchée.

Concernant les constructions existantes :

- Les modifications de façade et de couverture ou leur remise en état respectent l'intégralité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien. Chaque fois que c'est possible, elles sont l'occasion de remise en état ou de rétablissement des éléments intéressants.

Concernant les constructions nouvelles :

- La couverture des constructions sera réalisée en matériaux contemporains. Elle sera de préférence envisagée dans une composition intégrant largement les toitures à pentes.
- Les lignes de faîte seront de préférence parallèles aux alignements. Toute saillie, au-dessus du toit, est traitée de façon à s'harmoniser avec le volume de la construction et suivant une composition architecturale qui fait l'objet d'un plan de toiture.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

11.2 - Façades, matériaux et percements

En secteurs UCa, UCf, UCq, UCg, UCv, UCt :

- Les murs maçonnés seront généralement enduits, seuls les matériaux nobles tels que pierre, brique, béton traité ou bois pourront rester apparents. L'imitation de matériaux est proscrite.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates et auront pour base les tons dominants du paysage : l'ocre, la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.
- En principe la grande dimension des percements rectangulaires sera verticale, toutefois les ouvertures excédant cette proportion seront autorisées si elles sont justifiées (baies vitrées de pièces principales, garages, …).

En secteurs UCm et UCmr :

Concernant les coloris :

Les constructions font l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire. Les coloris s'harmonisent avec la dominante du bâti alentour si elle est caractéristique du secteur.

Concernant les murs pignons :

Les murs pignons qu'ils appartiennent aux constructions nouvelles ou anciennes, notamment en limites de propriété voisines, sont traités en harmonie avec les façades concernées.

11.3 - Couvertures, toitures

En secteurs UCa, UCq, UCg, UCv, UCt :

- Pour les toitures à pentes il est conseillé que les matériaux soient du type « tuile romane » ou similaire, d'autres matériaux ne sont pas exclus à condition qu'ils découlent de choix architecturaux justifiés ou/et de choix techniques répondant aux critères de qualité environnementale.
- Dans le cas de toitures à pente, les faîtages seront généralement parallèles aux alignements des voies ou aux limites séparatives selon une organisation orthogonale.
- Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souleiou » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.
- Ces règles de principe concernant les toitures acceptent des exceptions dans le cas de bâtiments spécialisés ou techniques (tribunes d'équipements sportifs, certains autres équipements, …) pour lesquels la notion de toiture n'est pas prépondérante.
- De même, pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, des toitures terrasses ou avec d'autres pourcentages de pente seront acceptées si un argumentaire technique démontre leur bien-fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie et du stockage des eaux pluviales.
- Lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation…) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les capteurs solaires peuvent être disposés en légère surimposition, limitée à 10 cm et parallèle à la toiture. Leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

En secteur UCf :

Les toits terrasses sont autorisés ainsi que les toits en coque ou aile ou autres expressions contemporaines représentatives de locaux d'activités tertiaires, à la condition que le passage de la façade à la toiture soit souligné par une horizontalité portant ombre sur la façade principale. Plus généralement, les constructions

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

gagneront, par effet d'auvent, d'avancée de toit, de portique, de pergola, de galerie, etc., à ce qu'une zone d'ombre anime les façades principales orientées vers le Sud.

En secteurs UCm et UCmr :

Se référer aux dispositions du 11.1.

11.4 - Clôtures

En secteurs UCa, UCf, UCq, UCg, UCv, UCt :

Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.

Elles devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Le traitement des clôtures doit s'harmonier avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits.

Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

Le long des voies ouvertes à la circulation publique les clôtures seront constituées de murs bahut de hauteur d'1m, surmonté d'un grillage, d'une grille à barreaudage vertical classique couleur bronze ou gris-moyen, ou de panneaux en bois/bois composite ou métal lisse, peints en gris-moyen, gris-beige ou couleur bronze.

Des panneaux métalliques peuvent être mis en place derrière la grille (côté intérieur de la propriété). Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire (plastique, bois léger, filets...). L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé.

Entre propriétés privées et non visibles des voies ouvertes à la circulation publique, le mur pourra être toute hauteur (2m). L'enduit sera de type frottassé. Les grilles et grillages sont autorisées.

En secteurs UCm et UCmr :

Se référer aux dispositions du 11.1.

11.5 - Annexes

Les annexes doivent être intégrées au site, traitées avec les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal ou, à défaut, intégrées via la présence de masques naturels végétalisés.

11.6 - Locaux et équipements techniques

En secteurs UCa, UCf, UCq, UCg, UCv, UCt :

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte aux caractères architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés, etc.).

En secteurs UCm et UCmr :

Se référer aux dispositions du 11.1.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UC 12 – Stationnement

La dimension des places de stationnement doit respecter les normes définies par le lexique.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas d'une extension, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

En cas de changement de destination d'une construction existante, le nombre d'emplacements correspondant à la nouvelle destination sera exigé.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants entrainant de nouveaux besoins en stationnement (notamment la création de nouveaux logements), les dispositions suivantes s'appliquent, les emplacements nécessaires seront exigés.

Tout changement d'affectation d'une surface affectée au stationnement doit être compensé par la création d'une surface de stationnement équivalente sur la même unité foncière.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

En secteurs UCa, UCf, UCq, UCg, UCv, UCmr, UCt :

12.1 - Habitations

- 1,5 place en dessous de 60m² de surface de plancher créée.
- 2 places de stationnement de 60m² jusqu'à 90m² de surface de plancher créée.
- 3 places de stationnement au-delà de 90m² de surface de plancher créée.
- Dans le cas de permis d'aménager, en plus des places privatives, des aires de stationnement doivent être aménagées hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots créés ; dans le cas d'immeubles collectifs il devra être aménagé 1 place par tranche de 4 logements créés jusqu'à 20 logements, puis 1 place par tranche de 10 logements créés au-delà de 20 logements.
- 1 place de stationnement par logement créé pour les logements locatifs sociaux
- Toutefois, pour les logements locatifs sociaux à destination des personnes âgées, il n'est pas fixé de nombre minimal de place de stationnement. (Cf. emplacement réservé n°4 repéré au document graphique au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme).

Ces dispositions s'appliquent également pour tout logement créé à partir de surfaces de plancher existantes.

Stationnement vélo : dans le cas d'une nouvelle opération groupant au moins 10 logements collectifs, il doit être réalisé un local ou une aire couverte et sécurisée dédiée au stationnement des vélos à raison d'un emplacement vélo pour deux logements. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

12.2 - Bureaux, commerces ou artisanat

- 1 place de stationnement pour 40m² de nouvelle surface de plancher entamée.

Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 100m² de nouvelle surface de plancher entamée de bureau.

12.3 - Hébergements hôteliers

- 1 place de stationnement par chambre créée.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

12.4 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

En secteur UCt :

En sus des dispositions précédentes, dans le cas d'opérations mixtes (logements et bureaux/commerces) le stationnement pourra être mutualisé.

En secteur UCm :

- Le lot E aura obligation de réaliser des surfaces commerciales ou tertiaires en rez-de-chaussée donnant le long de la galerie. Le reste du rez-de-chaussée sera occupé par les entrées des bâtiments et par des places de stationnement correspondant à au moins 65 % du nombre de logements. Le reste des places sera absorbé en diffus par les aménagements publics prévus à cet effet.
- Les lots A, B, C devront assurer en rez-de-chaussée 1 place par logement. Au rez-de-chaussée, le lot C sera occupé par des places de stationnement pour au moins 90 % du nombre de logements. Le reste des places sera absorbé en diffus par les aménagements publics prévus à cet effet.
- Le lot G pourra trouver l'intégralité de ces places en dehors de l'emprise du ou des bâtiments.

ARTICLE UC 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux ne soient pas altérés.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être si possible maintenus ou remplacés sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Les haies brise vue entre deux propriétés doivent être si possible maintenues ou remplacées si leur abattage s'avère nécessaire.

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes, sur 50% au moins de leur surface.

Un arbre devra être planté pour 100 m^2 de surface libre ou non bâtie.

En bordure de cours d'eau et canaux, la ripisylve doit être préservée.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être conçus dès que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Toutes plantations et végétations devront être conformes au plan communal et au plan municipal d'environnement déposés en Mairie.

Les choix d'essences et de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants et des risques d'allergies. Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

En secteurs UCa et UCg :

En sus des dispositions précédentes :

La surface des espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) doit être au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des 80% de surfaces d'espace vert de pleine terre en leur appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

En secteurs UCm et UCmt :

Les parties de propriétés privées qui sont accessibles au public sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

Les lots F, C, B ont obligation de réaliser un espace planté aménagé.

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UC 15 - Performance énergétique et environnementale

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le Mistral. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

ARTICLE UC 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond à un tissu résidentiel pavillonnaire.

La zone UD comprend différents secteurs, se différenciant notamment par les occupations du sol autorisées, mais aussi le pourcentage d'emprise au sol et le pourcentage d'espaces verts de pleine terre :

- un secteur **UDa**, dominant ;
- un secteur **UDb**, sur le quartier du Moulin Vieux, réservé à l'habitat.

La zone UD est concernée par l'aléa hydraulique faible à modéré. Cf. Document graphique/zonage.

La zone UD est incluse dans le secteur de mixité sociale délimité au document graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur UDa :

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article UD 2 ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UD 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Le long du linéaire repéré sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial.

En secteur UDb :

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations à usage artisanal ;
- Les constructions et installations à usage de bureau ;
- Les constructions et installations à usage de commerce ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

En sus des règles ci-dessus, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit est strictement interdite.

ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur UDa :

- Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants compatibles avec le caractère de la zone.

En secteur UDb :

Sans objet.

Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements ou plus trois lots à bâtir, un minimum de 30% des logements doit être affecté au logement locatif social, dont 15% maximum au PLS (Prêt Locatif Social).

Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (PLAI, PLUS, PLS, BSR, PSLA). Cette part minimale est fixée à :

- 0% pour les opérations entre 0 et 3 logements inclus ;
- 25% dès lors que l'opération concerne la production de 4 à 10 logements inclus ;
- 35% (dans la limite de 50% maximum) dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements locatifs sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

Toute occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone doit obligatoirement respecter les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UD 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Ainsi, les accès seront de préférence regroupés et limités à un accès par unité foncière existante à l'approbation du PLU.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

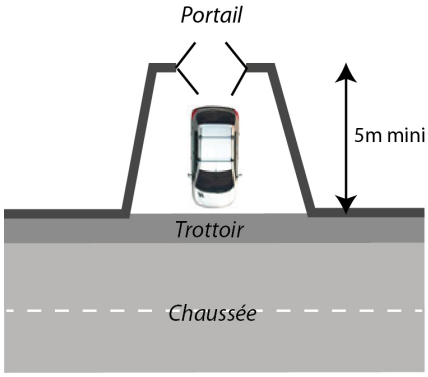
Les fossés et canaux pluviaux devront être conservés et le busage est interdit sauf dérogation exceptionnelle en raison de la situation du lieu.

Toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à un avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Il sera demandé une aire privative non close (entrée charretière) sur le terrain d'assiette. Les portails devront être situées à 5 mètres minimum de l'alignement par rapport au domaine public ou aux voies ouvertes à la circulation publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie, et ainsi ne pas gêner la circulation. Ce dimensionnement pourra être différent pour les entrées charretières situées dans des impasses ou des voies à très faible circulation, éloignées d'une placette de retournement ou d'une intersection.



3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

La largeur des voies publiques ou privées doit être adaptée à l'opération qu'elles desservent. Plus le nombre de logements desservis par la voie est important, plus cette largeur est importante. Les opérations importantes devront comprendre obligatoirement des cheminements piétons et modes doux. La largeur de la voie pour toute création de nouveau logement, ne peut être inférieure à 3 mètres et devra disposer d'au moins une aire de croisement pour les voies d'une longueur supérieure à 60 mètres.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

Les voies nouvelles en impasse et les nouvelles opérations doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Pour toute création de nouveaux logements, les voies existantes en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres linéaires doivent comporter un dispositif de retournement aux normes en vigueur.

ARTICLE UD 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de l'établissement et appropriées aux risques. Les systèmes autonomes de défense contre l'incendie répondant aux normes locales peuvent ainsi être autorisés.

4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, la règle générale est le non raccordement au réseau. La gestion des eaux pluviales devra favoriser au maximum l'infiltration à la parcelle par des techniques alternatives telles que micro-bassin de rétention à la parcelle dans le cas de projet individuel, chaussées à structures réservoir, fossés et noues, toits stockant.

Des ouvrages périphériques doivent être crées de manière à collecter les eaux de ruissèlement en limite de parcelle et éviter leur rejet vers les parcelles voisines.

Les fossés et canaux pluviaux devront être conservés et le busage est interdit sauf dérogation exceptionnelle en raison de la situation du lieu.

Pour les toitures, les eaux de pluie seront récupérées en pied de façade puis dirigées par des canalisations souterraines vers les systèmes de récupération ou de stockage.

Les aménagements et techniques permettant de réutiliser les eaux pluviales à la parcelle sont encouragés (stockage en citerne).

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé, selon les coefficients suivants :

Coefficient	Revêtement
1	Béton et enrobé / toitures non végétalisées
0,5	Clapicette, stabilisé et enrobé perméable / Toitures végétalisées avec épaisseur de terre > 30 cm
0,25	Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable
0	Espace vert

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles et existantes dès lors que le projet génère plus de 40m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieures à 1500m² de surface aménagée), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération et non pas à l'échelle de la parcelle.

Pour les activités identifiées comme polluantes, les ouvrages de collecte des eaux de ruissèlement doivent être étanches et un traitement adéquat doit être réalisé à la parcelle, afin de ne pas dégrader la qualité des eaux et milieux récepteurs.

Il est rappelé que les projets dont la surface de projet, augmentée de la surface de bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 hectare, sont soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou des murs de clôture.

4.5 - Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local de stockage assorti d'un emplacement de présentation des bacs à collecte accessible depuis la voirie publique doit être prévu.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les caractéristiques et la localisation des locaux de stockage des déchets et emplacements de présentation des bacs à destination des constructions à usage de logement seront appréciées par la direction Environnement Déchets du Grand Avignon, gestionnaire de la collecte.

L'enfouissement des containers par un système adapté permettant le tri des trois flux de déchets (les déchets ménagers recyclables, le verre et les ordures ménagères résiduelles) est obligatoire pour les opérations comportant la création de plus de 40 logements ou dès 150 habitants estimés.

ARTICLE UD 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

En secteur UDa :

6.1 - Le long des voies sensiblement orientées Est-Ouest

- Côté Sud de la voie, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Côté Nord de la voie, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 - Le long des autres voies

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.3 - Des implantations différentes pourront être autorisées

- Si le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler.
- Si le projet de construction est implanté sur une emprise foncière ayant au moins 20 mètres de front de rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement ou qu'un marquage de cet alignement soit constitué par un mur de clôture traditionnel.
- Les piscines et les constructions annexes peuvent être édifiées dans les marges de recul précédemment définies sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

6.4 - Le long de la voie ferrée

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres des emprises de la voie de chemin de fer Carpentras/Sorgues, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

6.5 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

En secteur UDb :

En sus des dispositions précédentes :

En secteur UDb, l'alignement graphique représenté sur le plan de zonage prévaut sur le règlement écrit ci-dessus. Les constructions devront à minima respecter le recul tel que représenté sur le règlement graphique.

Dans l'ensemble de la zone :

Les extensions des constructions existantes dont l'alignement est différent des règles figurant dans le présent article UD6 pourront être réalisées en continuité de l'alignement existant.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

7.1 - Le long des limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- si la construction a une hauteur inférieure ou égale à 4,5 mètres au faîtage, sur une largeur de 3 mètres à partir de la limite,
- ou si la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin, dans la même volumétrie.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).

Les piscines et les constructions annexes peuvent être édifiées dans les marges de recul sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implantée :

- à moins de 10 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées à 3 mètres de distance minimum, et de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.
- La distance peut être inférieure à 3 mètres si les constructions sont reliées par un élément bâti participant de la définition architecturale du projet.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UD 9 - Emprise au sol des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UDa :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

En secteur UDb :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 - Hauteur maximale des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque la réglementation liée à l'aléa hydraulique impose une surélévation des planchers habitables, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation du plancher (ex : 0,20 mètre en aléa faible).

La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7 mètres jusqu'à la sablière et 9 mètres jusqu'au faîtage.

ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 - Aspect général

- 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et avec l'harmonie des paysages ou des perspectives.
- Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, …).
- Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, ouvertures, modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

11.2 - Façades, matériaux et percements

- Les murs maçonnés seront généralement enduits, seuls les matériaux nobles tels que pierre, brique, béton traité ou bois pourront rester apparents. L'imitation de matériaux est proscrite.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates et auront pour base les tons dominants du paysage : l'ocre, la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.
- En principe la grande dimension des percements rectangulaires sera verticale, toutefois les ouvertures excédant cette proportion seront autorisées si elles sont justifiées (baies vitrées de pièces principales, garages, …).

11.3 - Couvertures, toitures

- Pour les toitures à pentes il est conseillé que les matériaux soient du type « tuile romane » ou similaire, d'autres matériaux ne sont pas exclus à condition qu'ils découlent de choix architecturaux justifiés ou/et de choix techniques répondant aux critères de qualité environnementale.
- Dans le cas de toitures à pente, les faîtages seront généralement parallèles aux alignements des voies ou aux limites séparatives selon une organisation orthogonale.
- Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souleiou » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.
- Ces règles de principe concernant les toitures acceptent des exceptions dans le cas de bâtiments spécialisés ou techniques (tribunes d'équipements sportifs, certains autres équipements, …) pour lesquels la notion de toiture n'est pas prépondérante.
- De même, pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, des toitures terrasses ou avec d'autres pourcentages de pente seront acceptées si un argumentaire technique démontre leur bien-fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie et du stockage des eaux pluviales.
- Lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation…) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les capteurs solaires peuvent être disposés en légère surimposition, limitée à 10 cm et parallèle à la toiture. Leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

11.4 - Clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.

Elles devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Le traitement des clôtures doit s'harmonier avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits.

Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Le long des voies ouvertes à la circulation publique les clôtures seront constituées de murs bahut de hauteur d'1m, surmonté d'un grillage, d'une grille à barreaudage vertical classique couleur bronze ou gris-moyen, ou de panneaux en bois/bois composite ou métal lisse, peints en gris-moyen, gris-beige ou couleur bronze.

Des panneaux métalliques peuvent être mis en place derrière la grille (côté intérieur de la propriété). Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire (plastique, bois léger, filets...). L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé.

Entre propriétés privées et non visibles des voies ouvertes à la circulation publique, le mur pourra être toute hauteur (2m). L'enduit sera de type frottassé. Les grilles et grillages sont autorisées.

11.5 - Annexes

Les annexes doivent être intégrées au site, traitées avec les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal ou, à défaut, intégrées via la présence de masques naturels végétalisés.

11.6 - Locaux et équipements techniques

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte aux caractères architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés,etc.).

ARTICLE UD 12 – Stationnement

La dimension des places de stationnement doit respecter les normes définies par le lexique.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas d'une extension, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

En cas de changement de destination d'une construction existante, le nombre d'emplacements correspondant à la nouvelle destination sera exigé.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants entrainant de nouveaux besoins en stationnement (notamment la création de nouveaux logements), les dispositions suivantes s'appliquent, les emplacements nécessaires seront exigés.

Tout changement d'affectation d'une surface affectée au stationnement doit être compensé par la création d'une surface de stationnement équivalente sur la même unité foncière.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

12.1 - Habitations

- 1,5 place en dessous de 60m² de surface de plancher créée.
- 2 places de stationnement de 60m² jusqu'à 90m² de surface de plancher créée.
- 3 places de stationnement au-delà de 90m² de surface de plancher créée.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de type pavillonnaire, en plus des places privatives, des aires de stationnement doivent être aménagées hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots créés ; dans le cas d'immeubles collectifs il devra être aménagé 1 place par tranche de 4 logements jusqu'à 20 logements créés, puis 1 place par tranche de 10 logements créés au-delà de 20 logements.
- 1 place de stationnement par logement créé pour les logements locatifs sociaux.

Ces dispositions s'appliquent également pour tout logement créé à partir de surfaces de plancher existantes.

Stationnement vélo : dans le cas d'une nouvelle opération groupant au moins 10 logements collectifs, il doit être réalisé un local ou une aire couverte et sécurisée dédiée au stationnement des vélos à raison d'un emplacement vélo pour deux logements. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

12.2 - Bureaux, commerces ou artisanat

- 1 place de stationnement pour 40m² de nouvelle surface de plancher entamée.

Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 100m² de nouvelle surface de plancher entamée de bureau.

12.3 - Hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre créée.

12.4 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

ARTICLE UD 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone :

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux ne soient pas altérés.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être si possible maintenus ou remplacés sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Les haies brise vue entre deux propriétés doivent être si possible maintenues ou remplacées si leur abattage s'avère nécessaire.

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes, sur 50% au moins de leur surface.

Un arbre devra être planté pour 100 m² de surface libre ou non bâtie.

En bordure de cours d'eau et canaux, la ripisylve doit être préservée.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être conçus dès que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Toutes plantations et végétations devront être conformes au plan communal et au plan municipal d'environnement déposés en Mairie.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Les choix d'essences et de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants et des risques d'allergies. Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

En secteur UDa :

En sus des dispositions précédentes :

La surface des espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) doit être au moins égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des 80% de surfaces d'espace vert de pleine terre en leur appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

En secteur UDb :

En sus des dispositions précédentes :

La surface des espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) doit être au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des 80% de surfaces d'espace vert de pleine terre en leur appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

ARTICLE UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UD 15 - Performance énergétique et environnementale

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le Mistral. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

ARTICLE UD 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone à vocation économique, commerciale, artisanale ou de bureaux.

La zone UE comprend différents secteurs :

- un secteur UEa, correspondant au sud de la zone du Couquiou et un sous-secteur UEa1 correspondant à l'usine existante SIBELCO ;
- un secteur UEb, correspondant à la zone commerciale en entrée de ville Est ;
- un secteur UEc, correspondant à la zone du Couquiou ;
- un secteur UEh à l'extrême Est de la commune, où est implanté un hôtel ;
- un secteur UEs et un secteur UEm, correspondant à des secteurs réservés aux activités économique au sein du tissu à dominante résidentielle

La zone UE est concernée par l'aléa hydraulique faible. Cf. Document graphique/zonage.

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur UEa :

- Les constructions et installations à usage d'habitation ;
- Les constructions destinées au commerce, sauf cas particulier en complément des activités industrielles ou artisanales ;
- Les constructions et installations à usage de bureaux, à l'exception du sous-secteur UEa1 ;
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UE 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

En secteurs UEb et UEm :

- Les constructions et installations à usage d'habitation ;
- Les constructions et installations à usage artisanal autres que celles visées à l'article UE2 ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UE 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

En secteur UEc :

- Les constructions et installations à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE 2 ;
- Les constructions destinées au commerce, sauf cas particulier en complément des activités industrielles ou artisanales ;
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UE 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

En secteur UEh :

- Les constructions et installations à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE 2 ;
- Les constructions et installations à usage artisanal autres que celles visées à l'article UE2 ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UE2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

En secteur UEs :

- Les constructions et installations à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE 2 ;
- Les constructions et installations à usage artisanal autres que celles visées à l'article UE 2 ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UE2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Le long du linéaire repéré sur le règlement graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial, de bureau, d'artisanat ou d'hébergement hôtelier au profit d'une autre destination que le commerce, le bureau, l'artisanat ou l'hébergement hôtelier.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

En sus des règles ci-dessus, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit est strictement interdite.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur UEa :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions destinées au commerce à condition qu'elles constituent le complément d'une activité industrielle ou artisanale implantée sur la zone et dans la limite de 15% de la surface de plancher totale.

En secteurs UEb et UEm :

- Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone.

En secteur UEc :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être indispensables au fonctionnement de l'activité (gestion ou gardiennage permanent), d'être intégrées dans le volume de la construction destinée à l'activité, et dans la limite de 50m² de surface de plancher ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions destinées au commerce à condition qu'elles constituent le complément d'une activité industrielle ou artisanale implantée sur la zone et dans la limite de 15% de la surface de plancher totale.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

En secteur UEh :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être indispensables au fonctionnement de l'activité (gestion ou gardiennage permanent), d'être intégrées dans le volume de la construction destinée à l'activité, et dans la limite de 90m² de surface de plancher ;
- Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone.

En secteur UEs :

- Les constructions à usage d'habitation de fonction, à condition d'être intégrées dans le volume de la construction destinée à l'activité, et dans la limite de 1/3 de surface de plancher destinée à l'activité et de 90m² de surface de plancher maximum ;
- Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

Toute occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone doit obligatoirement respecter les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit.

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Ainsi, les accès seront de préférence regroupés et limités à un accès par unité foncière existante à l'approbation du PLU.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à un avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse et les nouvelles opérations doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de l'établissement et appropriées aux risques. Les systèmes autonomes de défense contre l'incendie répondant aux normes locales peuvent ainsi être autorisés.

4.2 - Assainissement eaux usées

En secteurs UEb, UEc, UEh, UEs :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

En secteur UEa :

En l'absence de réseau public, les dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur et avec la nature du terrain pourront être admis dans l'attente du raccordement au réseau public d'assainissement.

Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, la règle générale est le non raccordement au réseau. La gestion des eaux pluviales devra favoriser au maximum l'infiltration à la parcelle par des techniques alternatives telles que micro-bassin de rétention à la parcelle dans le cas de projet individuel, chaussées à structures réservoir, fossés et noues, toits stockant.

Des ouvrages périphériques doivent être crées de manière à collecter les eaux de ruissèlement en limite de parcelle et éviter leur rejet vers les parcelles voisines.

Pour les toitures, les eaux de pluie seront récupérées en pied de façade puis dirigées par des canalisations souterraines vers les systèmes de récupération ou de stockage.

Les aménagements et techniques permettant de réutiliser les eaux pluviales à la parcelle sont encouragés (stockage en citerne).

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé, selon les coefficients suivants :

Coefficient	Revêtement
1	Béton et enrobé / toitures non végétalisées
0,5	Clapicette, stabilisé et enrobé perméable / Toitures végétalisées avec épaisseur de terre > 30 cm
0,25	Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable
0	Espace vert

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles et existantes dès lors que le projet génère plus de 40m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieures à 1500m² de surface aménagée), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération et non pas à l'échelle de la parcelle.

Pour les activités identifiées comme polluantes, les ouvrages de collecte des eaux de ruissèlement doivent être étanches et un traitement adéquat doit être réalisé à la parcelle, afin de ne pas dégrader la qualité des eaux et milieux récepteurs.

Il est rappelé que les projets dont la surface de projet, augmentée de la surface de bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 hectare, sont soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou des murs de clôture.

ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul ci-après.

En secteur UEa :

L'alignement constitué par le retrait des constructions existantes par rapport à la limite du domaine public doit être respecté.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

En l'absence de constructions existantes servant de référence, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, les constructions existantes pourront s'agrandir vers le Sud jusqu'à l'alignement.

6.1 - Le long de la RD942

Les constructions doivent être édifiées à 35 mètres au moins de l'axe de la voie.

En secteurs UEb et UEh :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

En secteur UEc :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.1 - Le long de la RD942

Les constructions doivent être édifiées :

- à 50 mètres au moins de l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
- à 35 mètres au moins de l'axe pour les autres constructions.

En secteur UEs et UEm :

6.1 - Le long des voies sensiblement orientées Est-Ouest

- Côté Sud de la voie, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Côté Nord de la voie, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 - Le long des autres voies

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.3 - Des implantations différentes pourront être autorisées

- Si le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler ;
- Si le projet de construction est implanté sur une emprise foncière ayant au moins 20 mètres de front de rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement ou qu'un marquage de cet alignement soit constitué par un mur de clôture traditionnel.

6.4 - Le long de la voie ferrée

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres des emprises de la voie de chemin de fer Carpentras/Sorgues, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

En secteur UEa et UEc :

L'implantation d'ombrières photovoltaïques est admise dans les marges de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux et des paysages.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Dans l'ensemble de la zone :

6.1 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 10 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul ci-après.

En secteurs UEa :

Les constructions, installations ou dépôts doivent être implantés soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

En secteurs UEb et UEh :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale :

- à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur à la sablière de ce bâtiment (L≥H/2), sans être inférieure à 3 m (L≥3 m), pour les constructions d'une hauteur inférieure à 7 m à la sablière;
- à une distance (L) au moins égale à la hauteur à la sablière de ce bâtiment (L≥H), pour les constructions d'une hauteur supérieure ou égale à 7 m à la sablière.

En secteur UEc :

Les constructions, installations ou dépôts doivent être implantés soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, une implantation sur la limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 6 mètres à l'aplomb de cette limite.

En secteurs UEs et UEm :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres (L = H/2 ≥ 3 m).

En secteur UEa et UEc :

L'implantation d'ombrières photovoltaïques est admise dans les marges de recul des constructions, à condition de pas porter atteinte à la préservation des milieux et des paysages.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Dans l'ensemble de la zone :

7.1 – Le long des cours d'eau, canaux et fossé :

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 10 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées à 4 mètres de distance minimum.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteurs UEa, UEb, UEc et UEh :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

En secteur UEs :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

En secteur UEm :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque la réglementation liée à l'aléa hydraulique impose une surélévation des planchers habitables, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation du plancher (ex : 0,20 mètre en aléa faible).

En secteurs UEa, UEc :

La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 15 mètres jusqu'au faîtage.

Au-dessus de ces hauteurs plafonds seuls peuvent être édifiés les ouvrages techniques.

Un dépassement ponctuel pouvant atteindre 19 mètres sera possible s'il n'excède pas 25 % de la superficie des toitures.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

En secteur UEb :

La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 12 mètres. Un dépassement partiel pouvant atteindre 14 mètres sera possible s'il n'excède pas 30 % de la superficie des toitures.

En secteur UEh :

La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 12 mètres jusqu'à la sablière et 14 mètres jusqu'au faîtage.

En secteur UEm :

La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 4 mètres jusqu'à la sablière et 6 mètres jusqu'au faîtage.

En secteur UEs :

La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7 mètres jusqu'à la sablière et 9 mètres jusqu'au faîtage.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 - Aspect général

- 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et avec l'harmonie des paysages ou des perspectives.
- Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.
- Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, ouvertures, modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

11.2 - Façades, matériaux et percements

- L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates et auront pour base les tons dominants du paysage : l'ocre, la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.
- Les menuiseries et dispositifs signalant l'entrée principale des constructions pourront être rehaussés de couleurs vives.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

En secteur UEs :

En sus des dispositions précédentes :

- Les façades situées sur la Route de Sorgues devront être traitées de manière qualitative en respectant un « effet vitrine ».

11.3 - Couvertures, toitures

- Les pentes des toitures inclinées ne doivent pas excéder 35%.
- Pour les toitures à pentes il est conseillé que les matériaux soient du type « tuile romane » ou similaire, d'autres matériaux ne sont pas exclus à condition qu'ils découlent de choix architecturaux justifiés ou/et de choix techniques répondant aux critères de qualité environnementale.

11.4 - Clôtures

En secteurs UEa, UEb, UEh, UEs, UEm :

- Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.
- Le traitement des clôtures doit s'harmonier avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits.
- Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.
- Le long des voies ouvertes à la circulation publique les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur neutre doublé d'une haie vive, ou de murs bahut de hauteur d'1m, surmonté d'un grillage. Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire. Les aires de stockage peuvent être masquées par des murs pleins. L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé.
- Entre propriétés privées et non visibles des voies ouvertes à la circulation publique les grillages d'une hauteur de maximum deux mètres sont autorisées. Les aires de stockage peuvent être masquées par des murs pleins. L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé.

En secteur UEc :

Les clôtures sur les places publiques doivent respecter les règles suivantes :

- Murs de clôture en maçonnerie avec enduit traditionnel gratté.
- Sont également admis les murs en béton apparent s'ils font l'objet d'une mise en œuvre soignée.
- La hauteur en est fixée à 2 mètres par rapport au niveau du sol du domaine public.

Les clôtures sur la voirie principales doivent respecter les règles suivantes :

- Clôtures de haie arbustive accompagnée ou non de grille ou grillage dissimulé dans la végétation.

Les clôtures Avenue du Couquiou et avenue de la Moineaudière doivent respecter les règles suivantes :

- Sur ces voies peuvent s'alterner les deux types de clôtures décrites ci-dessus. Des éléments de mur pourront par exemple encadrer le portail d'entrée et intégrer les boîtiers compteurs tandis que les parties en clôtures végétales pourront avantageusement contribuer à maintenir un minimum de nature le long de ces voies plus étroites.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Sont interdits :

- Les crépis, fausses pierres, briques et parpaings apparents, les murs bahuts surmontés de grilles ou grillages.
- Les clôtures en saillie sur le domaine public.

11.5 - Locaux et équipements techniques

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les espaces de stockage des déchets ne doivent pas porter atteinte aux caractères architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés, etc.).

ARTICLE UE 12 – Stationnement

La dimension des places de stationnement doit respecter les normes définies par le lexique.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas d'une extension, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

En cas de changement de destination d'une construction existante, le nombre d'emplacements correspondant à la nouvelle destination sera exigé.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants entrainant de nouveaux besoins en stationnement, les dispositions suivantes s'appliquent, les emplacements nécessaires seront exigés.

Tout changement d'affectation d'une surface affectée au stationnement doit être compensé par la création d'une surface de stationnement équivalente sur la même unité foncière.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

12.1 - Habitations

- 1 place de stationnement jusqu'à 50m^2 de surface de plancher créée.
- 2 places de stationnement jusqu'à 90m^2 de surface de plancher créée.
- 3 places de stationnement au-delà de 90m^2 de surface de plancher créée.

12.2 - Bureaux, commerces ou artisanat

- 1 place de stationnement pour 40m^2 de nouvelle surface de plancher entamée pour le commerce ou l'artisanat, **excepté dans le secteur UEc** où il est demandé la création d'1 place de stationnement par tranche de 20 m^2 de surface de plancher commerciale créée, y compris par changement de destination.
- 1 place de stationnement pour 20m^2 de nouvelle surface de plancher entamée pour le bureau.

Stationnement vélo :

- **Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception du secteur UEb** : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 100m^2 de nouvelle surface de plancher entamée.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- **En secteur UEb** : une aire de stationnement (1,2 m²) sécurisée pour les vélos pour 100m² de nouvelle surface de plancher entamée. Les stationnements pourront être clos et/ou couverts en fonction de l'intégration possible dans les projets.

12.3 - Hébergements hôteliers

- 1 place de stationnement par chambre créée.

12.4 – Industries ou entrepôts

- 1 place de stationnement minimum pour 50m² de nouvelle surface de plancher entamée.
- Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par tranche de 100m² de surface de plancher créée si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à 1 emploi par 50m².

Stationnement vélo : les constructions à usage industriel ou d'entrepôt doivent prévoir une aire de stationnement sécurisée à raison de 1 place pour 100 m² de nouvelle surface de plancher entamée.

12.5 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux ne soient pas altérés.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être si possible maintenus ou remplacés sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Les haies brise vue entre deux propriétés doivent être si possible maintenues ou remplacées si leur abattage s'avère nécessaire.

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes, sur 50% au moins de leur surface.

Un arbre devra être planté pour 100 m² de surface libre ou non bâtie.

En bordure de cours d'eau et canaux, la ripisylve doit être préservée.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être conçus dès que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Toutes plantations et végétations devront être conformes au plan communal et au plan municipal d'environnement déposés en Mairie.

Les choix d'essences et de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants et des risques d'allergies. Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UE 15 - Performance énergétique et environnementale

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le Mistral. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments présentant des ouvertures, doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

ARTICLE UE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

ZONE UEP

Caractère de la zone

La zone UEP est une zone à vocation économique destinée à l'accueil d'entreprises ayant besoin de grandes surfaces foncières.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur **UEP1**, correspondant à la ZAC du Plan ;
- un secteur **UEP2**, correspondant à la première extension de la zone.

ARTICLE UEP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage d'habitation ;
- Les constructions et installations à usage de commerce ;
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UEP2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE UEP 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'elle n'entraîne pas la création de nouveaux logements, et d'avoir pour objectif de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité, dans la limite de 100 m^2 de surface de plancher ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UEP 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Ainsi, les accès seront de préférence regroupés et limités à un accès par unité foncière existante à l'approbation du PLU.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à un avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

ARTICLE UEP 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de l'établissement et appropriées aux risques. Les systèmes autonomes de défense contre l'incendie répondant aux normes locales peuvent ainsi être autorisés.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, la règle générale est le non raccordement au réseau. La gestion des eaux pluviales devra favoriser au maximum l'infiltration à la parcelle par des techniques alternatives telles que micro-bassin de rétention à la parcelle dans le cas de projet individuel, chaussées à structures réservoir, fossés et noues, toits stockant.

Des ouvrages périphériques doivent être crées de manière à collecter les eaux de ruissèlement en limite de parcelle et éviter leur rejet vers les parcelles voisines.

Pour les toitures, les eaux de pluie seront récupérées en pied de façade puis dirigées par des canalisations souterraines vers les systèmes de récupération ou de stockage.

Les aménagements et techniques permettant de réutiliser les eaux pluviales à la parcelle sont encouragés (stockage en citerne).

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé, selon les coefficients suivants :

Coefficient	Revêtement
1	Béton et enrobé / toitures non végétalisées
0,5	Clapicette, stabilisé et enrobé perméable / Toitures végétalisées avec épaisseur de terre > 30 cm
0,25	Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable
0	Espace vert

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles et existantes dès lors que le projet génère plus de 40m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieures à 1500m² de surface aménagée), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération et non pas à l'échelle de la parcelle.

Pour les activités identifiées comme polluantes, les ouvrages de collecte des eaux de ruissèlement doivent être étanches et un traitement adéquat doit être réalisé à la parcelle, afin de ne pas dégrader la qualité des eaux et milieux récepteurs.

Il est rappelé que les projets dont la surface de projet, augmentée de la surface de bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 hectare, sont soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou des murs de clôture.

ARTICLE UEP 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UEP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

6.1. - Cas général

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres du bord de l'alignement de l'emprise publique.

L'implantation d'ombrières photovoltaïques est toutefois admise dans cette marge de recul, à condition de pas porter atteinte à la préservation des milieux et des paysages.

6.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 10 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

ARTICLE UEP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

7.1 - Le long des limites séparatives

- Tout point de toute construction doit être à une distance (L) des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (L≥H/2) et jamais inférieure à 5 mètres (L≥5 m).
- Toutefois, les implantations en limite séparative seront admises à condition que la protection contre l'incendie soit effectuée par l'installation de murs coupe-feu.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- L'implantation d'ombrières photovoltaïques est admise dans les marges de recul des constructions, à condition de pas porter atteinte à la préservation des milieux et des paysages.

7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 10 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

ARTICLE UEP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées à une distance permettant le respect des règles de sécurité en vigueur.

ARTICLE UEP 9 - Emprise au sol des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UEP 10 - Hauteur maximale des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UEP1 :

La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne peut excéder 20 mètres comptés à partir du terrain d'assiette livré par l'aménageur.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles ou pour certains supports de communication ou en cas de bâtiment à fort potentiel justifiant une hauteur supérieure.

Le niveau supérieur du plancher des rez-de-chaussée des constructions doit être à une altitude de + 0,20 mètre par rapport au niveau de la chaussée et des accès.

En secteur UEP2 :

La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne peut excéder 20 mètres comptés à partir du sol existant.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UEP 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 - Aspect général

- 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et avec l'harmonie des paysages ou des perspectives.
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

11.2 - Façades, matériaux et percements

- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non des voies publiques, doivent présenter un aspect homogène et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

En secteur UEP1 :

En sus des dispositions précédentes :

Les bâtiments ou leurs accompagnements (pergolas, pilastres, débords de toiture, auvents, etc.) implantés le long de l'avenue de Cournoise devront faire l'objet d'un traitement de façades capable d'assurer l'homogénéité et l'importance de cet axe majeur, en continuité et en vis-à-vis.

11.3 - Clôtures

Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

En secteur UEP2 :

Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.

Elles devront être doublées de haies vives sur les limites nord et sud du secteur, dans l'esprit de la trame des haies bocagères qui rythment la plaine agricole et sont orientées est-ouest.

11.4 - Locaux et équipements techniques

- Les bâtiments techniques (transformateurs, station de pompage, …) devront procéder d'une réflexion architecturale d'ensemble cohérente avec l'image de la zone. Les bâtiments techniques sur parcelles privatives devront être intégrés dans la mesure du possible dans les volumes généraux des constructions.
- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

11.5 - Publicités, enseignes et pré-enseignes

- Les publicités et pré-enseignes définies par l'article L581-3 du code de l'environnement sont interdites.
- L'implantation, la forme, les matériaux et les couleurs des enseignes seront étudiés lors de la conception des bâtiments. L'ensemble des enseignes devra être lié à la structure des bâtiments et intégré à leur architecture.
- Lors de changement d'activité, une nouvelle demande devra être déposée.

En secteur UEP2 :

En sus des dispositions précédentes :

- La dimension des enseignes devra être proportionnée avec le volume du bâtiment. Leur hauteur des enseignes ne devra pas excéder 1/5 de la hauteur du bâtiment (hors superstructures).

ARTICLE UEP 12 – Stationnement

La dimension des places de stationnement doit respecter les normes définies par le lexique.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas d'une extension, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

En cas de changement de destination d'une construction existante, le nombre d'emplacements correspondant à la nouvelle destination sera exigé.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants entrainant de nouveaux besoins en stationnement, les dispositions suivantes s'appliquent, les emplacements nécessaires seront exigés.

Tout changement d'affectation d'une surface affectée au stationnement doit être compensé par la création d'une surface de stationnement équivalente sur la même unité foncière.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

12.2 - Bureaux

- 1 place de stationnement pour 30m^2 de nouvelle surface de plancher entamée.

Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 100m^2 de surface de plancher entamée.

12.3 - Artisanat, industries ou entrepôts

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

Stationnement vélo : les constructions à usage industriel ou d'entrepôt doivent prévoir une aire de stationnement sécurisée à raison de 1 place pour 100 m^2 de nouvelle surface de plancher entamée.

12.5 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UEP 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux ne soient pas altérés.

Tout espace libre de construction, de stationnement, d'aire de manœuvre ou de stockage sera obligatoirement végétalisé et entretenu.

La surface des espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) doit être au moins égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière/ des lots dans le cas de la ZAC.

ARTICLE UEP 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UEP 15 - Performance énergétique et environnementale

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le Mistral. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments présentant des ouvertures, doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

ARTICLE UEP 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ZONE UP

Caractère de la zone

La zone UP est une zone qui a vocation à accueillir spécifiquement le centre de secours du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et les équipements liés, dans la partie Ouest du secteur de la Tasque

La zone UP ne comporte pas de secteur.

La zone UP n'est pas concernée par l'aléa hydraulique.

ARTICLE UP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage d'habitation ;
- Les constructions et installations à usage de bureau ;
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations à usage artisanal,
- Les constructions et installation à usage de commerce,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UP2

ARTICLE UP 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au projet de centre de secours.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UP 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Ainsi, les accès seront de préférence regroupés et limités à un accès par unité foncière existante à l'approbation du PLU.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à un avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des constructions qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

La création de tout nouvel accès direct sur le giratoire de la Tasque est interdite

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions qu'elles doivent desservir. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

ARTICLE UP 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de l'établissement et appropriées aux risques. Les systèmes autonomes de défense contre l'incendie répondant aux normes locales peuvent ainsi être autorisés.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, la règle générale est le non raccordement au réseau. La gestion des eaux pluviales devra favoriser au maximum l'infiltration à la parcelle par des techniques alternatives telles que micro-bassin de rétention à la parcelle dans le cas de projet individuel, chaussées à structures réservoir, fossés et noues, toits stockant.

Des ouvrages périphériques doivent être crées de manière à collecter les eaux de ruissèlement en limite de parcelle et éviter leur rejet vers les parcelles voisines.

Pour les toitures, les eaux de pluie seront récupérées en pied de façade puis dirigées par des canalisations souterraines vers les systèmes de récupération ou de stockage.

Les aménagements et techniques permettant de réutiliser les eaux pluviales à la parcelle sont encouragés (stockage en citerne).

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé, selon les coefficients suivants :

Coefficient	Revêtement
1	Béton et enrobé / toitures non végétalisées
0,5	Clapicette, stabilisé et enrobé perméable / Toitures végétalisées avec épaisseur de terre > 30 cm
0,25	Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable
0	Espace vert

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles et existantes dès lors que le projet génère plus de 40m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des projets de superficie réduite (inférieure à 1500m² de surface aménagée), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Pour les activités identifiées comme polluantes, les ouvrages de collecte des eaux de ruissèlement doivent être étanches et un traitement adéquat doit être réalisé à la parcelle, afin de ne pas dégrader la qualité des eaux et milieux récepteurs.

Il est rappelé que les projets dont la surface de projet, augmentée de la surface de bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 hectare, sont soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou des murs de clôture.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UP 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

6.1 - Le long des routes départementales

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 100 mètres au moins de l'axe de la RD 942,
- 25 mètres au moins de l'axe des autres routes départementales. Des adaptations pourront être envisagées dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble.

6.2 - Le long des autres voies

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des autres voies.

ARTICLE UP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, installations ou dépôts doivent être implantés soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées à 3 mètres de distance minimum.

ARTICLE UP 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de la zone UP.

ARTICLE UP 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 15 mètres jusqu'au faîtage.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas pour les bâtiments fonctionnels et les superstructures techniques (types antennes, pylônes, etc…) liées au fonctionnement des constructions et installations nécessaires au projet de centre de secours.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UP 11 - Aspect extérieur des constructions

11.1 - Aspect général

- 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et avec l'harmonie des paysages ou des perspectives.
- Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.
- Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, ouvertures, modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

11.2 - Clôtures

- Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées par des grilles de dessin simple ou des grillages de teinte grise sur supports métalliques doublés d'une haie vive. Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont à proscrire.
- La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol du domaine public.
- Elles devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Sont interdits :

- Les crépis, fausses pierres, briques et parpaings apparents, les murs bahuts surmontés de grilles ou grillages.
- Les clôtures en saillie sur le domaine public.

ARTICLE UP 12 – Stationnement

La dimension des places de stationnement doit respecter les normes définies par le lexique.

Le stationnement des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE UP 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux ne soient pas altérés.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être si possible maintenus ou remplacés sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Les haies brise vue entre deux propriétés doivent être si possible maintenues ou remplacées si leur abattage s'avère nécessaire.

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes, sur 50% au moins de leur surface.

Un arbre devra être planté pour 100 m^2 de surface libre ou non bâtie.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être conçus dès que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Toutes plantations et végétations devront être conformes au plan communal et au plan municipal d'environnement déposés en Mairie.

Les choix d'essences et de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants et des risques d'allergies. Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

ARTICLE UP 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UP 15 - Performance énergétique et environnementale

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le Mistral. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments présentant des ouvertures, doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

ARTICLE UP 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ZONE AU1

Caractère de la zone

La zone AU1 est destinée à recevoir une urbanisation à dominante résidentielle et à l'implantation d'un établissement pénitentiaire.

Elle est composée de trois secteurs :

- Le secteur AU1a pour l'implantation de l'établissement pénitentiaire.
- Le secteur AU1b de l'Entrée Est de la ville, en bordure de la route de Carpentras.
- Le secteur AU1c du Couquiou.

A l'exception du secteur AU1a, l'urbanisation d'un secteur devra être conduite sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur (ex : Zone d'Aménagement Concerté, permis d'aménager ou d'un permis de construire).

La zone AU1 est concernée par l'aléa hydraulique faible. Cf. Document graphique/zonage.

Le secteur AU1a est concerné par un aléa hydraulique faible et moyen.

La zone AU1 est incluse dans le secteur de mixité sociale délimité au document graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Chacun des trois secteurs (AU1a, AU1b, AU1c) fait l'objet d'une OAP.

ARTICLE AU1 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage d'habitation lorsqu'elles ne font pas partie d'une opération d'aménagement d'ensemble tel que mentionné à l'article AU1 2 ;
- Les constructions et installations à usage de commerce lorsqu'elles ne font pas partie d'une opération d'aménagement d'ensemble tel que mentionné à l'article AU1 2 ;
- Les constructions et installations à usage de bureau lorsqu'elles ne font pas partie d'une opération d'aménagement d'ensemble tel que mentionné à l'article AU1 2 ;
- Les constructions et installations à usage artisanal, lorsqu'elles ne font pas partie d'une opération d'aménagement d'ensemble tel que mentionné à l'article AU1 2 ;
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article AU1 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

En sus des règles ci-dessus, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit est strictement interdite.

ARTICLE AU1 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'habitation lorsqu'elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Les constructions et installations à usage de commerce lorsqu'elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Les constructions et installations à usage de bureau lorsqu'elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Les constructions et les installations à usage artisanal lorsqu'elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble, et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions et opérations ne peuvent être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructure indispensables (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles AU1 3 et 4 ;
- L'implantation d'un établissement pénitentiaire en secteur AU1a selon les dispositions de l'OAP « le secteur du centre pénitentiaire ».

Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements ou plus trois lots à bâtir, un minimum de 30% des logements doit être affecté au logement locatif social, dont 15% maximum au PLS (Prêt Locatif Social).

Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (PLAI, PLUS, PLS, BSR, PSLA). Cette part minimale est fixée à :

- 0% pour les opérations entre 0 et 3 logements inclus ;
- 25% dès lors que l'opération concerne la production de 4 à 10 logements inclus ;
- 35% (dans la limite de 50% maximum) dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements locatifs sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

Toute occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone doit obligatoirement respecter les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE AU1 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Ainsi, les accès seront de préférence regroupés et limités à un accès par unité foncière existante à l'approbation du PLU.

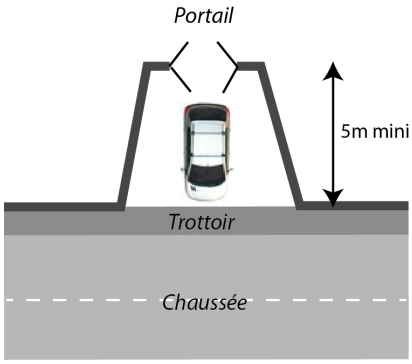
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à un avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Il sera demandé une aire privative non close (entrée charretière) sur le terrain d'assiette. Les portails devront être situées à 5 mètres minimum de l'alignement par rapport au domaine public ou aux voies ouvertes à la circulation publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie, et ainsi ne pas gêner la circulation. Ce dimensionnement pourra être différent pour les entrées charretières situées dans des impasses ou des voies à très faible circulation, éloignées d'une placette de retournement ou d'une intersection.



3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

La largeur des voies publiques ou privées doit être adaptée à l'opération qu'elles desservent. Plus le nombre de logements desservis par la voie est important, plus cette largeur est importante. Les opérations importantes devront comprendre obligatoirement des cheminements piétons et modes doux. La largeur de la voie pour toute création de nouveau logement, ne peut être inférieure à 3 mètres et devra disposer d'au moins une aire de croisement pour les voies d'une longueur supérieure à 60 mètres.

Les voies nouvelles en impasse et les nouvelles opérations doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Pour toute création de nouveaux logements, les voies existantes en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres linéaires doivent comporter un dispositif de retournement aux normes en vigueur.

ARTICLE AU1 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de l'établissement et appropriées aux risques. Les systèmes autonomes de défense contre l'incendie répondant aux normes locales peuvent ainsi être autorisés.

4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, la règle générale est le non raccordement au réseau. La gestion des eaux pluviales devra favoriser au maximum l'infiltration à la parcelle par des techniques alternatives telles que micro-bassin de rétention à la parcelle dans le cas de projet individuel, chaussées à structures réservoir, fossés et noues, toits stockant.

Des ouvrages périphériques doivent être crées de manière à collecter les eaux de ruissèlement en limite de parcelle et éviter leur rejet vers les parcelles voisines.

Pour les toitures, les eaux de pluie seront récupérées en pied de façade puis dirigées par des canalisations souterraines vers les systèmes de récupération ou de stockage.

Les aménagements et techniques permettant de réutiliser les eaux pluviales à la parcelle sont encouragés (stockage en citerne).

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé, selon les coefficients suivants :

Coefficient	Revêtement
1	Béton et enrobé / toitures non végétalisées
0,5	Clapicette, stabilisé et enrobé perméable / Toitures végétalisées avec épaisseur de terre > 30 cm
0,25	Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable
0	Espace vert

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles et existantes dès lors que le projet génère plus de 40m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieures à 1500m² de surface aménagée), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération et non pas à l'échelle de la parcelle.

Pour les activités identifiées comme polluantes, les ouvrages de collecte des eaux de ruissèlement doivent être étanches et un traitement adéquat doit être réalisé à la parcelle, afin de ne pas dégrader la qualité des eaux et milieux récepteurs.

Il est rappelé que les projets dont la surface de projet, augmentée de la surface de bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 hectare, sont soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou des murs de clôture.

4.5 - Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local de stockage assorti d'un emplacement de présentation des bacs à collecte accessible depuis la voirie publique doit être prévu.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les caractéristiques et la localisation des locaux de stockage des déchets et emplacements de présentation des bacs à destination des constructions à usage de logement seront appréciées par la direction Environnement Déchets du Grand Avignon, gestionnaire de la collecte.

L'enfouissement des containers par un système adapté permettant le tri des trois flux de déchets (les déchets ménagers recyclables, le verre et les ordures ménagères résiduelles) est obligatoire pour les opérations comportant la création de plus de 40 logements ou dès 150 habitants estimés.

ARTICLE AU1 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE AU1 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

6.1 - Le long des voies sensiblement orientées Est-Ouest

- Côté Sud de la voie, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Côté Nord de la voie, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

6.2 - Le long des autres voies

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.3 - Des implantations différentes pourront être autorisées

- si le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler,
- si le projet de construction est implanté sur une emprise foncière ayant au moins 20 mètres de front de rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement ou qu'un marquage de cet alignement soit constitué par un mur de clôture traditionnel.
- les piscines et les constructions annexes peuvent être édifiées dans les marges de recul précédemment définies sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel.

6.4 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 20 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

ARTICLE AU1 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

7.1 - Le long des limites séparatives

En secteurs AU1b et AU1c :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- si la construction a une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres au faîtage, sur une largeur de 3 mètres à partir de la limite,
- ou si la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin, dans la même volumétrie.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale :

- à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur à la sablière de ce bâtiment (L≥H/2), sans être inférieure à 3 m (L≥3 m), pour les constructions d'une hauteur inférieure à 7 m à la sablière ;
- à une distance (L) au moins égale à la hauteur à la sablière de ce bâtiment (L≥H), pour les constructions d'une hauteur supérieure ou égale à 7 m à la sablière.

Les piscines et les constructions annexes peuvent être édifiées dans les marges de recul sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel.

En secteur AU1a :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 20 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

ARTICLE AU1 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En secteurs AU1b et AU1c :

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées à 3 mètres de distance minimum, et de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.
- La distance peut être inférieure à 3 mètres si les constructions sont reliées par un élément bâti participant de la définition architecturale du projet.

En secteur AU1a :

Les distances minimales d'implantation des constructions édifiées sur une même propriété pourront être inférieures à 3 mètres.

ARTICLE AU1 9 - Emprise au sol des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Uniquement en secteurs AU1b et AU1c :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE AU1 10 - Hauteur maximale des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque la réglementation liée à l'aléa hydraulique impose une surélévation des planchers habitables, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation du plancher (ex : 0,20 mètre en aléa faible).

En secteurs AU1b et AU1c :

La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 9 mètres jusqu'à la sablière et 11 mètres jusqu'au faîtage.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

En secteur AU1a :

La hauteur des constructions nouvelles mesurée à partir du sol existant, hors dispositifs de sécurité, ne pourra excéder 20 mètres (R+4 + combles) jusqu'à la sablière ou l'égout.

ARTICLE AU1 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque la réglementation liée à l'aléa hydraulique impose une surélévation des planchers habitables, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation du plancher (ex : 0,70 mètres en aléa faible).

11.1 - Aspect général

En secteurs AU1b et AU1c :

- 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et avec l'harmonie des paysages ou des perspectives.
- Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, …).
- Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, ouvertures, modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

En secteur AU1a :

Seuls les bâtiments hors enceinte du centre pénitentiaire sont concernés par les dispositions suivantes.

- 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et avec l'harmonie des paysages ou des perspectives.
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

11.2 - Façades, matériaux et percements

En secteurs AU1b et AU1c :

- Les murs maçonnés seront généralement enduits, seuls les matériaux nobles tels que pierre, brique, béton traité ou bois pourront rester apparents. L'imitation de matériaux est proscrite.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates et auront pour base les tons dominants du paysage : l'ocre, la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.
- En principe la grande dimension des percements rectangulaires sera verticale, toutefois les ouvertures excédant cette proportion seront autorisées si elles sont justifiées (baies vitrées de pièces principales, garages, …).

En secteur AU1a :

Seuls les bâtiments hors enceinte du centre pénitentiaire sont concernés par les dispositions suivantes.

- Les murs maçonnés seront généralement enduits, seuls les matériaux nobles tels que pierre, brique, béton traité ou bois pourront rester apparents. L'imitation de matériaux est proscrite.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates et auront pour base les tons dominants du paysage : l'ocre, la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.

11.3 - Couvertures, toitures

En secteurs AU1b et AU1c :

- Pour les toitures à pentes il est conseillé que les matériaux soient du type « tuile romane » ou similaire, d'autres matériaux ne sont pas exclus à condition qu'ils découlent de choix architecturaux justifiés ou/et de choix techniques répondant aux critères de qualité environnementale.
- Dans le cas de toitures à pente, les faîtages seront généralement parallèles aux alignements des voies ou aux limites séparatives selon une organisation orthogonale.
- Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souleiou » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.
- De même, pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, des toitures terrasses ou avec d'autres pourcentages de pente seront acceptées si un argumentaire technique démontre leur bien-fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie et du stockage des eaux pluviales.
- Lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation…) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou en légère surimposition, limitée à 10 cm et parallèle à la toiture. Leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

En secteur AU1a :

Compte-tenu de la nature du projet et des caractéristiques propres associées à l'implantation d'un établissement pénitentiaire, les bâtiments du projet du centre pénitentiaire pourront avoir les dispositions suivantes :

- Des toitures terrasses pourront être implantées sur les bâtiments hors enceinte et en enceinte.
- Des toitures végétalisées pourront être envisagées hors enceinte. Les essences seront locales, non allergènes, peu hydrophiles et à pousse lente.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- L'implantation des éventuels équipements techniques posés en toiture des bâtiments hors et en enceinte sera traitée de façon qualitative (cohérence architecturale, qualité de mise en œuvre, etc.), notamment lorsque des locaux (bureaux, etc.) ont des vues sur des toitures sur lesquelles, pour des raisons techniques, sont implantés des équipements.
- Les toitures pourront également intégrer des équipements spécifiques à l'énergie solaire.

11.4 - Clôtures

En secteurs AU1b et AU1c :

- Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.
- En limite avec la zone naturelle et la zone agricole, les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune : elles doivent ainsi être constituées d'une grille ou d'un grillage à mailles larges pouvant être doublé d'une haie vive. Les parties maçonnées doivent être strictement limitées. Les clôtures doivent disposer d'ouverture de minimum 10x10 centimètres au niveau du sol tous les 10 mètres.
- Le traitement des clôtures doit s'harmonier avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits.
- Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.
- Le long des voies ouvertes à la circulation publique : les clôtures seront constituées de murs bahut de hauteur d'1m, surmonté d'un grillage, d'une grille à barreaudage vertical classique couleur bronze ou gris-moyen, ou de panneaux en bois/bois composite ou métal lisse, peints en gris-moyen, gris-beige ou couleur bronze. L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé. » Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire (plastique, bois léger, filets...).
- Entre propriétés privées et non visibles des voies ouvertes à la circulation publique : le mur pourra être toute hauteur (2m). L'enduit sera de type frottasse.

En secteur AU1a :

L'ensemble des clôtures grillagées implantées dans le cadre de l'aménagement du centre pénitentiaire seront de couleur identique.

Pour des raisons de sureté et de sécurité, les clôtures seront en dur et pourront atteindre 7 mètres de hauteur.

11.5 - Locaux et équipements techniques

Uniquement en secteurs AU1b et AU1c :

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte aux caractères architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés…).
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

ARTICLE AU1 12 – Stationnement

La dimension des places de stationnement doit respecter les normes définies par le lexique.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas d'une extension, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

En cas de changement de destination d'une construction existante, le nombre d'emplacements correspondant à la nouvelle destination sera exigé.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants entrainant de nouveaux besoins en stationnement (notamment la création de nouveaux logements), les dispositions suivantes s'appliquent, les emplacements nécessaires seront exigés.

Tout changement d'affectation d'une surface affectée au stationnement doit être compensé par la création d'une surface de stationnement équivalente sur la même unité foncière.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

12.1 - Habitations

- 2 places de stationnement jusqu'à 90m² de surface de plancher créée.
- 3 places de stationnement au-delà de 90m² de surface de plancher créée.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de type pavillonnaire, en plus des places privatives, des aires de stationnement doivent être aménagées hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots créés ; dans le cas d'immeubles collectifs il devra être aménagé 1 place par tranche de 4 logements créés jusqu'à 20 logements, puis 1 place par tranche de 10 logements créés au-delà de 20 logements.
- 1 place de stationnement par logement créé pour les logements locatifs sociaux.

Stationnement vélo : dans le cas d'une nouvelle opération groupant au moins 10 logements collectifs, il doit être réalisé un local ou une aire couverte et sécurisée dédiée au stationnement des vélos à raison d'un emplacement vélo pour deux logements. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

12.2 - Bureaux, commerces ou artisanat

- 1 place de stationnement pour 40m² de nouvelle surface de plancher entamée pour le commerce ou l'artisanat.
- 1 place de stationnement pour 20m² de nouvelle surface de plancher entamée pour le bureau.

Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 100m² de nouvelle surface de plancher entamée de bureau.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

12.3 - Hébergements hôteliers

- 1 place de stationnement par chambre créée.

12.4 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

12.5 – Constructions de l'établissement pénitentiaire

Les stationnements seront assurés sur l'emprise du centre pénitentiaire et seront adaptés à la nature de l'établissement et à ses besoins.

ARTICLE AU1 13 - Espaces libres et plantations

En zone AU1 :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux ne soient pas altérés.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être si possible maintenus ou remplacés sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Les haies brise vue entre deux propriétés doivent être si possible maintenues ou remplacées si leur abattage s'avère nécessaire.

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes, sur 50% au moins de leur surface.

Un arbre devra être planté pour 100 m^2 de surface libre ou non bâtie.

En bordure de cours d'eau et canaux, la ripisylve doit être préservée.

La surface des espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) doit être au moins égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des 80% de surfaces d'espace vert de pleine terre en leur appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être conçus dès que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Toutes plantations et végétations devront être conformes au plan communal et au plan municipal d'environnement déposés en Mairie.

Les choix d'essences et de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants et des risques d'allergies. Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

En secteur AU1a :

Compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques propres associées à l'implantation d'un établissement pénitentiaire, les aires de stationnement devront être accompagnées d'une végétalisation partielle haute et basse sans masquer la vidéo-surveillance. Les essences végétales locales seront privilégiées. Des aménagements paysagers devront être réalisés aux limites des zones agricoles et urbanisées, afin de respecter une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE AU1 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE AU1 15 - Performance énergétique et environnementale

En secteurs AU1b et AU1c :

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le Mistral. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

En secteur AU1a :

Compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques propres associées à l'implantation d'un établissement pénitentiaire, une attention particulière sera portée à l'implantation des bâtiments afin d'améliorer la performance énergétique et environnementale.

ARTICLE AU1 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ZONE AU1F

Caractère de la zone

La zone AU1f correspond au périmètre du projet Quartier Gare.

La zone AU1f est destinée à recevoir une urbanisation à dominante résidentielle, dans un aménagement d'ensemble, cohérent.

L'urbanisation de cette zone devra être conduite sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone (ex : Zone d'Aménagement Concerté, permis d'aménager).

La zone AU1f n'est pas concernée par l'aléa hydraulique. Cf. Document graphique/zonage. La zone AU1f est incluse dans le secteur de mixité sociale délimité au document graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Une sous-zone 1AUfa est créée pour permettre l'adossement de nouvelles constructions à des bâtiments existants mitoyens du périmètre de l'opération d'ensemble.

ARTICLE AU1f 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2 ;
- Les constructions en sous-sols ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges.

ARTICLE AU1f 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les utilisations du sol suivantes, à condition de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus, et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone :

- Les constructions et installations à usage d'habitation ;
- Les constructions et installations à usage d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions et installations à usage de bureau ;
- Les constructions et les installations à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

En plus des conditions susvisées, les occupation et utilisations des sols sont soumises aux conditions suivantes :

Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements ou hébergements ou de plus de trois lots à bâtir, un minimum de 30% des logements doit être affectés au logement locatif social dont 15% maximum au PLS (Prêt Locatif Social).

Dans le secteur à protéger en sous-zone AU1f, pour des motifs d'ordre écologique et paysager (article L 151-23 du CU) :

- Tout aménagement dans ce périmètre doit participer à la continuité écologique de l'ensemble,
- Les constructions de bâtiments et de chaussées carrossables sont interdits, toutefois, une voie de liaison de quatre mètres maximum, structurant le quartier et pouvant laisser passer les services défense contre l'incendie, ainsi que les modes doux, pourra être admis au niveau de la zone humide. La structure sera sur pilotis (pieux) sous formes de platelage ou tablier, laissant une grande transparence hydraulique de l'ouvrage.
- En cas d'aménagement de chemin, de noue ou de fossé, les abords directs doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de haute tige en compensation des sujets supprimés ou au moins à raison d'un arbre à environ 8 mètres d'intervalle.
- Tout autre aménagement, devra apporter une compensation à la destruction d'une partie de la zone humide (article L110-1-II-2° du code de l'environnement) en accord avec les services de la Préfecture et de la mairie.

ARTICLE AU1f 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique.

Ainsi, les accès seront de préférence, regroupés et limités à un accès par unité foncière existante à l'approbation du PLU.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à un avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les portails devront être situés à 5 mètres minimum de l'alignement par rapport au domaine public ou aux voies ouvertes à la circulation publique, pour permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie, et ainsi ne pas gêner la circulation. Ce dimensionnement pourra être adapté pour les entrées charretières situées dans des impasses ou des voies à très faible circulation.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

ARTICLE AU1f 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de l'établissement et appropriées aux risques. Les systèmes autonomes de défense contre l'incendie répondant aux normes locales peuvent ainsi être autorisés.

4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

La zone est soumise au zonage d'assainissement pluvial. La règle générale est le raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales réalisé dans le cadre de l'opération d'ensemble.

Si besoin, la réalisation d'ouvrages ou d'autres techniques alternatives de rétention ou d'infiltration pourra être autorisée.

Cette disposition ne concerne pas l'ouvrage-exutoire vers le canal des Rochières qui devra avoir un diamètre de 800 mm.

L'imperméabilisation des sols est calculée selon les coefficients ci-après :

Coefficient	Revêtement
1	Béton et enrobé / toitures non végétalisées
0,5	Clapicette, stabilisé et enrobé perméable / Toitures végétalisées avec épaisseur de terre > 30 cm
0,25	Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable
0	Espace vert

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Pour les toitures tuile ou terrasse sans végétalisation, les eaux de pluie seront récupérées en pied de façade puis dirigées par des canalisations soit vers les exutoires soit vers les systèmes de rétention/infiltration ou de stockage.

Les aménagements et les techniques permettant de réutiliser les eaux pluviales à la parcelle sont encouragés (stockage en citerne).

Sont prises en compte, toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles et existantes dès lors que le projet génère plus de 40m^2 d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

Pour les activités identifiées comme polluantes, les ouvrages de collecte des eaux de ruissellement doivent être étanches et un traitement adéquat doit être réalisé à la parcelle, afin de ne pas dégrader la qualité des eaux et milieux récepteurs.

Il est rappelé que les projets dont la surface de projet, augmentée de la surface de bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 hectare, sont soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

En application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, ces règles sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou des murs de clôture.

4.5 - Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local de stockage assorti d'un emplacement de présentation des bacs à collecte accessible depuis la voirie publique doit être prévu.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les caractéristiques et la localisation des locaux de stockage des déchets et emplacements de présentation des bacs à destination des constructions à usage de logement seront appréciées par la direction Environnement Déchets du Grand Avignon, gestionnaire de la collecte.

Le demi-enfouissement ou l'enfouissement des containers par un système adapté permettant le tri des trois flux de déchets (les déchets ménagers recyclables, le verre et les ordures ménagères résiduelles) est obligatoire pour les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 40 logements ou dès 150 habitants estimés.

ARTICLE AU1f 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE AU1f 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

6.1 - Le long des voies

L'alignement des constructions n'est pas réglementé.

6.2 - Le long des espaces ou bassins de rétention, canaux et fossés

Le recul d'alignement n'est pas réglementé, cependant les constructions devront respecter les ouvrages et la largeur des réseaux.

ARTICLE AU1f 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément à l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, telle que définie aux articles 7.1 et suivants, est appréciée au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

7.1 - Le long des limites de la zone

En zone AU1f :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite de la zone quartier Gare doit être égale à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment (L≥H/2), sans être inférieure à 5 m (L≥5 m).

En secteur AU1fa :

Dans cette sous-zone les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative.

7.2 - Le long des limites séparatives

Non règlementé.

7.3 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Les limites séparatives avec les ouvrages hydrauliques ne sont pas réglementées

ARTICLE AU1f 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE AU1f 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE AU1f 10 - Hauteur maximale des constructions

Lorsque la réglementation liée aux remontées de nappe impose une surélévation des planchers habitables, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation du plancher (par exemple : 0,50 mètre de vide sanitaire).

La hauteur maximale des constructions est mesurée et réglementée hors superstructure en toiture (cheminées, antennes, retours d'ascenseurs, garde-corps…) limitée à R+3 partiel.

10.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée à partir du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions nouvelles peut atteindre R+3 partiel d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 18m au faitage ou arase supérieure de l'acrotère.

Il est précisé que le vide-sanitaire ne constitue pas le plancher bas des rez-de-chaussée.

10.2 – Dans une bande de 10 m par rapport aux limites de la zone AU1f du quartier Gare :

Les constructions dans cette bande ne pourront avoir une hauteur supérieure de 10m au faitage ou arase supérieure de l'acrotère.

10.3 – Etage supérieur à R+2

Le dernier étage (R+3 partiel) devra favoriser un recul partiel par rapport aux voiries et aux emprises publiques existantes ou à créer.

ARTICLE AU1f 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 - Aspect général

- Les constructions à édifier doivent tenir compte de l'échelle et de l'ordonnancement du bâti environnant. De par leurs situations, leurs architectures, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs, elles 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.
- Les constructions doivent présenter une harmonie de volumes, d'épannelages, d'aspect et de matérialités.
- Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

11.2 - Façades, matériaux et percements

- Les linéaires de façades d'un seul tenant, sans décalage architectural de la trame, sont limités à 35 mètres maximum dans les étages et 50 mètres pour les rez-de-chaussée.
- Les constructions viseront à établir un équilibre subtil entre matières brutes et teintes sobres, dans l'esprit des tons et gammes de couleur du centre-ville d'Entraigues-sur-la-Sorgue.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- Les matériaux utilisés seront simples, pérennes et efficaces. Une palette restreinte permettra un dialogue entre minéral et végétal, le parc et les constructions : béton de site, bois, terre cuite, métal, …
- L'usage de matériaux naturels conférera aux constructions de réelles qualités environnementales. L'utilisation de matériaux plastiques et l'imitation de matériaux sont proscrites.
- Les soubassements des constructions seront soulignés, leurs matérialités et leurs aspects feront écho à la rugosité et au caractère composite des matériaux utilisés pour la construction des bâtis environnants.
- Les rez-de-chaussée de services et d'activité pourront être identifiables par un traitement singulier du soubassement, et en retrait des corps de façade. Le sol des retraits par rapport à l'alignement devra dans ce cas être traité en continuité et en harmonie avec les traitements de l'espace public.
- Les murs maçonnés seront généralement enduits, seuls les matériaux nobles tels que pierre, brique, béton traité ou bois pourront rester apparents.
- Les teintes de couleur des enduits en façade auront pour base les tons dominants du paysage : l'ocre, la gamme des beiges et des sables, …
- Les façades des constructions d'angle, les murs pignons et les retours de façade doivent recevoir un traitement de qualité homogène, en harmonie avec celui de la façade principale.
- Les vitrines et enseignes des locaux de services et d'activités, les grilles de protection des ouvertures, portes d'accès, trappes ou armoires doivent contribuer à la valorisation de la construction.
- Les ouvertures et baies en façades pourront être soulignées par des encadrements intégrant des systèmes de protections et occultations solaires et de ventilation naturelle. Ces dispositifs permettront de donner du relief aux façades tout en garantissant un confort d'usage.
- Les attiques se différencieront par leur matérialité : bardages bois, briques de terre cuite, …

11.3 - Couvertures, toitures

- Lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.
- Pour les toitures à pentes, il est conseillé l'emploi de tuiles de type «romane » ou similaire. D'autres matériaux ne sont pas exclus à condition qu'ils découlent de choix architecturaux justifiés ou/et de choix techniques répondant aux critères de qualité environnementale. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %.

  De même, pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, l'usage de toitures terrasses est également admise.
- Toutes les saillies et/ou édicules techniques doivent être traités de façon à s'intégrer dans le volume de la construction. Aucune superstructure n'est autorisée au-dessus de la couverture à l'exception des équipements techniques, telles que antennes collectives, cheminées, et ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire, ouvrages de production d'eau chaude à partir de l'énergie solaire, VMC, ouvrages de régulation thermique, édicule de fin de course des ascenseurs…

11.4 - Clôtures

- Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles seront constituées soit :
  - D'une grille ou grillage doublée d'une haie vive,
  - Soit d'un mur de 0,50 à 0,90 mètre surmonté d'un barreaudage, grille ou grillage, et doublé d'une haie vive,
  - De ganivelles ou de palissade bois doublées d'une haie vive, entre les lots (les ganivelles ne devront pas être visibles depuis les futures voies publiques, y compris modes doux)

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

- Les clôtures doivent disposer d'ouverture de minimum 10x15 centimètres au niveau du sol tous les 10 mètres.

En limite avec un espace public paysager ou à caractère écologique, les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune : elles doivent ainsi être constituées, de ganivelles, ou de palissades bois, doublées d'une haie vive. Les parties maçonnées, support des éléments porteurs, doivent être strictement limitées aux massifs de fondation.

- Le traitement des clôtures doit s'harmoniser avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits.
- Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

11.5 - Locaux et équipements techniques

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte aux caractères architecturaux et urbains de la zone.

ARTICLE AU1f 12 – Stationnement

La dimension des places de stationnement doit respecter les normes définies par le lexique.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

En cas de changement de destination d'une construction existante, le nombre d'emplacements correspondant à la nouvelle destination sera exigé.

Tout changement d'affectation d'une surface affectée au stationnement doit être compensé par la création d'une surface de stationnement équivalente sur la même unité foncière.

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la destination des constructions et de leur fréquentation. Les places rendues nécessaires pour les constructions doivent être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Ainsi, pour les constructions suivant les destinations autorisées, il est exigé le nombre de places suivant pour les véhicules et, le cas échéant, les vélos :

12.1 - Habitations

- 1 place de stationnement par logement créé,
- Des stationnements mutualisés « visiteurs » devront également être créés,
- Stationnement vélo : pour les logements collectifs et habitats individuels groupés, il doit être réalisé un local ou une aire couverte et sécurisée dédiée au stationnement des vélos à raison de :
    - 0,5 emplacement vélo pour les logements T1, T2 et T3,
    - 1 emplacement vélo pour les logements au-dessus de T3.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

12.2 - Constructions nécessaires aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle

- Le nombre de places de stationnements des véhicules doit correspondre aux besoins de la construction envisagée,
- Stationnement des vélos : s'il est prévu, il doit être réalisé un local ou une aire couverte et sécurisée dédiée au stationnement des vélos.

12.3 - Bureau

- Le nombre de places de stationnements des véhicules doit correspondre aux besoins de la construction envisagée
- Stationnement des vélos : s'il est prévu, il doit être réalisé un local ou une aire couverte et sécurisée dédiée au stationnement des vélos à raison d'une place de vélo par tranche de 80 m² de nouvelle surface de plancher entamée.

12.4 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.
- Stationnement des vélos : s'il est prévu, il doit être réalisé un local ou une aire couverte et sécurisée dédiée au stationnement des vélos.

12.5 – Opération d'ensemble

En application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, le calcul des places de stationnement s'apprécie au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE AU1f 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux ne soient pas altérés.

Le choix des essences et des végétaux sera réalisé en fonction de leur origine et de leur caractère local.

Les haies brise-vue entre deux propriétés ou en façade d'espace publique doivent être composées d'essences locales.

En bordure de cours d'eau, fossés et canaux, la ripisylve doit être préservée.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être conçus de façon à limiter (par des caillebotis ou matériaux et structures filtrants) l'imperméabilisation des sols. Ils seront de préférence végétalisés.

Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

ARTICLE AU1f 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

ARTICLE AU1f 15 - Performance énergétique et environnementale

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements, afin de favoriser la ventilation naturelle des logements par le vent afin d'offrir un rafraîchissement en été.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades Sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

En dehors des toitures végétalisées, les toitures terrasses devront être de couleur claire.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

Pour rappel, les constructions sont soumises aux dispositions du Code de la Construction, qui imposent des ratios en termes de pré-équipements en bornes de recharges électriques, à destination des véhicules électriques (TGBT, fourreaux…).

ARTICLE AU1f 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

ZONE AU1P

Caractère de la zone

La zone AU1P est une zone destinée à l'accueil d'activités économique à vocation industrielle et artisanale, constituant la deuxième **extension de la zone du Plan** afin d'accueillir des entreprises agro-alimentaires en lien avec l'OIR (Opération d'Intérêt Régional) Naturalité et de relocaliser des industries dans le cadre de « Territoire d'Industrie ».

L'urbanisation de cette zone doit être conduite sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU1P 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage d'habitation ;
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article AU1P 2
- Les constructions à destinations d'entrepôt, de bureaux et de commerce autres que celles qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

ARTICLE AU1P 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions nouvelles à vocation d'entrepôts à condition qu'elles constituent le complément d'une activité industrielle ou artisanale implantée sur la zone, objet du présent règlement,
- Les constructions nouvelles à vocation commerciales et/ou de bureaux à condition qu'elles constituent le complément d'un activité industrielle ou artisanale implantée sur la zone, objet du présent règlement, dans une limite de 30% de la SPD totale.

ARTICLE AU1P 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Toute opération doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Ainsi, les accès doivent être regroupés et sont limités à un accès par unité foncière existante à l'approbation du PLU.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à un avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

ARTICLE AU1P 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de l'établissement et appropriées aux risques. Les systèmes autonomes de défense contre l'incendie répondant aux normes locales peuvent ainsi être autorisés.

4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative dans la limite des capacités disponibles et sous réserve d'un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau public ou collectif à moins de 50 m, un assainissement autonome peut être toléré sous conditions de répondre aux normes en vigueur. Dès qu'un raccordement au réseau public ou à un réseau

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

collectif d'assainissement est rendu possible, les dispositifs d'assainissement autonome doivent être abandonnés.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, la règle générale est le non raccordement au réseau. La gestion des eaux pluviales devra favoriser au maximum l'infiltration à la parcelle par des techniques alternatives telles que micro-bassin de rétention à la parcelle dans le cas de projet individuel, chaussées à structures réservoir, fossés et noues, toits stockant.

Des ouvrages périphériques doivent être crées de manière à collecter les eaux de ruissèlement en limite de parcelle et éviter leur rejet vers les parcelles voisines.

Pour les toitures, les eaux de pluie seront récupérées en pied de façade puis dirigées par des canalisations souterraines vers les systèmes de récupération ou de stockage.

Les aménagements et techniques permettant de réutiliser les eaux pluviales à la parcelle sont encouragés (stockage en citerne).

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m^2 imperméabilisé, selon les coefficients suivants :

Coefficient	Revêtement
1	Béton et enrobé
0,5	Clapicette, stabilisé et enrobé perméable
0,25	Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable
0	Espace vert

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieures à 1500m^2 de surface aménagée), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération et non pas à l'échelle de la parcelle.

Pour les activités identifiées comme polluantes, les ouvrages de collecte des eaux de ruissèlement doivent être étanches et un traitement adéquat doit être réalisé à la parcelle, afin de ne pas dégrader la qualité des eaux et milieux récepteurs.

Il est rappelé que les projets dont la surface de projet, augmentée de la surface de bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 hectare, sont soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou des murs de clôture.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE AU1P 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE AU1P 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

6.1 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 10 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

6.2. – Par rapport aux voies publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres du bord de l'alignement de l'emprise publique.

6.3. – Dans le secteur AU1P

Les constructions doivent être implantées à une distance à 5 mètres du bord de l'alignement de l'emprise publique ou dans une bande de 5 à 10 mètres du bord de l'alignement des emprises publiques.

ARTICLE AU1P 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

7.1 - Le long des limites séparatives

- Tout point de toute construction doit être à une distance (L) des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (L≥H/2) et jamais inférieure à 5 mètres (L≥5 m).
- Toutefois, les implantations en limite séparative seront admises à condition que la protection contre l'incendie soit effectuée par l'installation de murs coupe-feu.

7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- à moins de 10 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

ARTICLE AU1P 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;

  Soit implantées à une distance de 5 mètres minimum

ARTICLE AU1P 9 - Emprise au sol des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur AU1P, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE AU1P 10 - Hauteur maximale des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne peut excéder 20 mètres comptés à partir du sol existant.

Des adaptations peuvent néanmoins être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles de type cheminées, silos, ….

ARTICLE AU1P 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 - Aspect général

- 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et avec l'harmonie des paysages ou des perspectives.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe des recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales dont les projets devront tenir compte.
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

11.2 - Façades, matériaux et percements

- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non des voies publiques, doivent présenter un aspect homogène et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

11.3 - Clôtures

- Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.
- Le traitement des clôtures doit s'harmonier avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits.
- Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.
- Le long des voies ouvertes à la circulation publique les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur neutre doublé d'une haie vive, ou de murs bahut de hauteur d'1m, surmonté d'un grillage. Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire. Les aires de stockage peuvent être masquées par des murs pleins. L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé.
- Entre propriétés privées et non visibles des voies ouvertes à la circulation publique les grillages d'une hauteur de maximum deux mètres sont autorisées. Les aires de stockage peuvent être masquées par des murs pleins. L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé.

11.4 - Locaux et équipements techniques

- Les bâtiments techniques (transformateurs, station de pompage, …) devront procéder d'une réflexion architecturale d'ensemble cohérente avec l'image de la zone. Les bâtiments techniques sur parcelles privatives devront être intégrés dans la mesure du possible dans les volumes généraux des constructions.
- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

ARTICLE AU1P 12 – Stationnement

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

Dans tous les cas, les accès devront être réalisés en entrée charretière dont les dimensions seront adaptées à l'activité.

La dimension des places de stationnement doit respecter les normes définies par le lexique.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas d'une extension, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

En cas de changement de destination d'une construction existante, le nombre d'emplacements correspondant à la nouvelle destination sera exigé.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants entrainant de nouveaux besoins en stationnement, les dispositions suivantes s'appliquent, les emplacements nécessaires seront exigés.

Tout changement d'affectation d'une surface affectée au stationnement doit être compensé par la création d'une surface de stationnement équivalente sur la même unité foncière.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

12.2 – Bureaux / tertiaire

- 1 place de stationnement pour 30 m^2 de nouvelle surface de plancher entamée.

Stationnement vélo : Le seuil minimal d'emplacements destiné au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les places de stationnement dédiées aux bureaux pourront être intégrées au volume bâti. Lorsqu'il est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez de chaussée et/ou bâtiment attenant ou non à la construction principale), une attention particulière devra être portée au traitement des façades et ouvertures afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation…

12.3 - Artisanat, industries ou entrepôts

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

Stationnement vélo :

- les constructions à usage d'entrepôt doivent prévoir une aire de stationnement sécurisée à raison de 1 place pour 200 m^2 de nouvelle surface de plancher entamée.
- Pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie, le seuil minimal d'emplacements destiné au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

12.5 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

ARTICLE AU1P 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux ne soient pas altérés.

Tout espace libre de construction, de stationnement, d'aire de manœuvre ou de stockage sera obligatoirement végétalisé et entretenu.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

La surface des espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) doit être au moins égale à 15 % de la superficie totale de l'opération d'aménagement.

Sont considérés comme espaces verts de pleine terre, les espaces de pleine terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, les espaces liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les espaces verts communs devront être végétalisés comporter des aménagements favorisant le bien être pour les usagers du site. Un traitement spécifique type écran végétal ou haie antidérive sera implantés en limite Est du projet en contact avec la zone agricole.

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- Haie d'alignement d'arbre de haute tige pour mettre en valeur les façades,
- Haie végétale dense pour garantir un filtre paysager entre l'espace public et l'espace privé.

ARTICLE AU1P 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE AU1P 15 - Performance énergétique et environnementale

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le Mistral. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments présentant des ouvertures, doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

ARTICLE AU1P 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ZONE AU2

Caractère de la zone

La zone AU2 est une zone d'urbanisation future dite « stricte » ou « fermée », en raison de l'insuffisance de la desserte par les réseaux et/ou la voirie, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite des études préalables, et la révision ou la modification du PLU.

La zone AU2 comprend différents secteurs :

- un secteur **AU2d**, correspondant aux quartiers de Montillard et des Hautures ;
- un secteur **AU2f**, correspondant au quartier des Ferrailles ;
- un secteur **AU2p**, correspondant au quartier du Pont de la Pierre ;
- un secteur **AU2t1**, correspondant au secteur de la Tasque ouest ;
- un secteur **AU2t2**, correspondant au secteur de la Tasque est.

Ces secteurs sont destinés à être urbanisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (ex : Zone d'Aménagement Concerté ou permis d'aménager) pour AU2f, AU2p, AU2t1 et AU2t2.

La zone AU2 est concernée par l'aléa hydraulique faible à modéré. Cf. Document graphique/zonage.

Les secteurs AU2f, AU2p, AU2t1 et AU2t2 sont inclus dans le secteur de mixité sociale délimité au document graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU2 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation :

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'article AU2 2.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

En sus des règles ci-dessus, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit est strictement interdite.

ARTICLE AU2 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, et de 150m^2 de surface de plancher totale (y compris existant) ;
- Les annexes accolées ou non à l'habitation existante, sans création de nouveau logement, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (35 mètres pour les piscines), et dans la limite de 60 m^2 d'emprise au sol (total des annexes).

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :

En cas de réalisation d'un programme comprenant plus de trois logements ou plus trois lots à bâtir, un minimum de 30% des logements doit être affecté au logement locatif social, dont 15% maximum au PLS (Prêt Locatif Social).

Les opérations destinées à l'habitat doivent avoir une part minimale des logements produits destinée au logement social (PLAI, PLUS, PLS, BSR, PSLA). Cette part minimale est fixée à :

- 0% pour les opérations entre 0 et 3 logements inclus ;
- 25% dès lors que l'opération concerne la production de 4 à 10 logements inclus ;
- 35% (dans la limite de 50% maximum) dès lors que l'opération concerne la production de plus de 10 logements.

Le nombre de logements sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la part minimale de logements locatifs sociaux fixée ci-dessus ne puisse être méconnue.

Cette disposition prendra effet lors de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

Toute occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone doit obligatoirement respecter les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit.

ARTICLE AU2 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les nouveaux accès directs sur le giratoire de la Tasque ne pourront être autorisés qu'après concertation préalable avec le Conseil Départemental du Vaucluse.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse et les nouvelles opérations doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

ARTICLE AU2 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de l'établissement et appropriées aux risques. Les systèmes autonomes de défense contre l'incendie répondant aux normes locales peuvent ainsi être autorisés.

4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, la règle générale est le non raccordement au réseau. La gestion des eaux pluviales devra favoriser au maximum l'infiltration à la parcelle par des techniques alternatives telles que micro-bassin de rétention à la parcelle dans le cas de projet individuel, chaussées à structures réservoir, fossés et noues, toits stockant.

Des ouvrages périphériques doivent être crées de manière à collecter les eaux de ruissèlement en limite de parcelle et éviter leur rejet vers les parcelles voisines.

Pour les toitures, les eaux de pluie seront récupérées en pied de façade puis dirigées par des canalisations souterraines vers les systèmes de récupération ou de stockage.

Les aménagements et techniques permettant de réutiliser les eaux pluviales à la parcelle sont encouragés (stockage en citerne).

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m^2 imperméabilisé, selon les coefficients suivants :

Coefficient	Revêtement
1	Béton et enrobé / toitures non végétalisées
0,5	Clapicette, stabilisé et enrobé perméable / Toitures végétalisées avec épaisseur de terre > 30 cm
0,25	Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable
0	Espace vert

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles et existantes dès lors que le projet génère plus de 40m^2 d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieures à 1500m² de surface aménagée), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération et non pas à l'échelle de la parcelle.

Pour les activités identifiées comme polluantes, les ouvrages de collecte des eaux de ruissèlement doivent être étanches et un traitement adéquat doit être réalisé à la parcelle, afin de ne pas dégrader la qualité des eaux et milieux récepteurs.

Il est rappelé que les projets dont la surface de projet, augmentée de la surface de bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 hectare, sont soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

4.4 - Réseaux secs

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou des murs de clôture.

ARTICLE AU2 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE AU2 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

6.1 - Le long des routes départementales

- Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être édifiées à 100 mètres au moins de l'axe de la RD942.
- Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole qui devront néanmoins respecter un recul minimal de 35 mètres de l'axe de la RD942.
- Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à 35 mètres au moins de l'axe de la RD16 sud (avenue des Valayans) et 25 mètres de ces mêmes axes pour les autres constructions.
- Le long des autres routes départementales, les constructions et installations doivent être implantées à 25 mètres au moins de l'axe des routes départementales. Des adaptations pourront être envisagées dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble.

6.2 - Le long de la voie ferrée

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres des emprises de la voie de chemin de fer Carpentras/Sorgues, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

6.3 - Le long des voies sensiblement orientées Est-Ouest

- Côté Sud de la voie, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Côté Nord de la voie, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Les piscines et les constructions annexes peuvent être édifiées dans les marges de recul précédemment définies sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel.

6.4 - Le long des autres voies

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Les piscines et les constructions annexes peuvent être édifiées dans les marges de recul précédemment définies sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel.

6.5 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 20 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

ARTICLE AU2 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

7.1 - Le long des limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- si la construction a une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres au faîtage, sur une largeur de 3 mètres à partir de la limite,
- ou si la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin, dans la même volumétrie.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale :

- à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur à la sablière de ce bâtiment (L≥H/2), sans être inférieure à 3 m (L≥3 m), pour les constructions d'une hauteur inférieure à 7 m à la sablière;
- à une distance (L) au moins égale à la hauteur à la sablière de ce bâtiment (L≥H), pour les constructions d'une hauteur supérieure ou égale à 7 m à la sablière.

Les piscines et les constructions annexes peuvent être édifiées dans les marges de recul sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 20 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

ARTICLE AU2 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées à 3 mètres de distance minimum, et de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.
- La distance peut être inférieure à 3 mètres si les constructions sont reliées par un élément bâti participant de la définition architecturale du projet.

Pour rappel, les annexes autorisées doivent être édifiées dans un rayon de 25 mètres autour de la construction principale.

ARTICLE AU2 9 - Emprise au sol des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur AU2d :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

En secteur AU2f, AU2p, AU2t1 et UA2t2 :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE AU2 10 - Hauteur maximale des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque la réglementation liée à l'aléa hydraulique impose une surélévation des planchers habitables, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation du plancher (ex : 0,20 mètre en aléa faible).

En secteur AU2d :

La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7 mètres jusqu'à la sablière et 9 mètres jusqu'au faîtage.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

En secteur AU2p :

La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 9 mètres jusqu'à la sablière et 11 mètres jusqu'au faîtage.

En secteurs AU2f, AU2t1 et AU2t2 :

La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 12 mètres jusqu'à la sablière et 14 mètres jusqu'au faîtage.

ARTICLE AU2 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 - Aspect général

- 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et avec l'harmonie des paysages ou des perspectives.
- Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, …).
- Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, ouvertures, modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

11.2 - Façades, matériaux et percements

- Les murs maçonnés seront généralement enduits, seuls les matériaux nobles tels que pierre, brique, béton traité ou bois pourront rester apparents. L'imitation de matériaux est proscrite.
- Les teintes de couleur des enduits en façade seront mates et auront pour base les tons dominants du paysage : l'ocre, la gamme des beiges et des sables. Le blanc est à proscrire.
- En principe la grande dimension des percements rectangulaires sera verticale, toutefois les ouvertures excédant cette proportion seront autorisées si elles sont justifiées (baies vitrées de pièces principales, garages, …).

11.3 - Couvertures, toitures

- Pour les toitures à pentes il est conseillé que les matériaux soient du type « tuile romane » ou similaire, d'autres matériaux ne sont pas exclus à condition qu'ils découlent de choix architecturaux justifiés ou/et de choix techniques répondant aux critères de qualité environnementale.
- Dans le cas de toitures à pente, les faîtages seront généralement parallèles aux alignements des voies ou aux limites séparatives selon une organisation orthogonale.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en « souleiou » sont admises. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.
- De même, pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, des toitures terrasses ou avec d'autres pourcentages de pente seront acceptées si un argumentaire technique démontre leur bien-fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie et du stockage des eaux pluviales.
- Lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation…) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou en légère surimposition, limitée à 10 cm et parallèle à la toiture. Leurs réserves d'eau sont interdites en superstructure.

11.4 - Clôtures

- Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.
- Le traitement des clôtures doit s'harmonier avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits.
- Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.
- Le long des voies ouvertes à la circulation publique les clôtures seront constituées de murs bahut de hauteur d'1m, surmonté d'un grillage, d'une grille à barreaudage vertical classique couleur bronze ou gris-moyen, ou de panneaux en bois/bois composite ou métal lisse, peints en gris-moyen, gris-beige ou couleur bronze. L'enduit du mur sera frottassé dans les tons de beige foncé. » Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire (plastique, bois léger, filets...).
- Entre propriétés privées et non visibles des voies ouvertes à la circulation publique le mur pourra être toute hauteur (2m). L'enduit sera de type frottassé.

11.5 - Annexes

Les annexes doivent être intégrées au site, traitées avec les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal ou, à défaut, intégrées via la présence de masques naturels végétalisés.

11.6 - Locaux et équipements techniques

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte aux caractères architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés).

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE AU2 12 – Stationnement

La dimension des places de stationnement doit respecter les normes définies par le lexique.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas d'une extension, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

En cas de changement de destination d'une construction existante, le nombre d'emplacements correspondant à la nouvelle destination sera exigé.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants entrainant de nouveaux besoins en stationnement, les dispositions suivantes s'appliquent, les emplacements nécessaires seront exigés.

Tout changement d'affectation d'une surface affectée au stationnement doit être compensé par la création d'une surface de stationnement équivalente sur la même unité foncière.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

12.1 - Habitations

- 2 places de stationnement jusqu'à 90m² de surface de plancher créée.
- 3 places de stationnement au-delà de 90m² de surface de plancher créée.

12.2 - Bureaux, commerces ou artisanat

- 1 place de stationnement pour 40m² de nouvelle surface de plancher entamée pour le commerce ou l'artisanat.
- 1 place de stationnement pour 20m² de nouvelle surface de plancher entamée pour le bureau.

Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 100m² de nouvelle surface de plancher entamée de bureau.

12.3 - Hébergements hôteliers

- Sans objet.

12.4 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

ARTICLE AU2 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux ne soient pas altérés.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être si possible maintenus ou remplacés sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Les haies brise vue entre deux propriétés doivent être si possible maintenues ou remplacées si leur abattage s'avère nécessaire.

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes, sur 50% au moins de leur surface.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Un arbre devra être planté pour 100 m² de surface libre ou non bâtie.

En bordure de cours d'eau et canaux, la ripisylve doit être préservée.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être conçus dès que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Toutes plantations et végétations devront être conformes au plan communal et au plan municipal d'environnement déposés en Mairie.

Les choix d'essences et de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants et des risques d'allergies. Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

En secteur AU2d :

En sus des dispositions précédentes :

La surface des espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) doit être au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des 80% de surfaces d'espace vert de pleine terre en leur appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

En secteurs AU2f, AU2p, AU2t1 et UA2t2 :

En sus des dispositions précédentes :

La surface des espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) doit être au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des 80% de surfaces d'espace vert de pleine terre en leur appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

ARTICLE AU2 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE AU2 15 - Performance énergétique et environnementales

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le Mistral. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

ARTICLE AU2 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ZONE AU2E

Caractère de la zone

La zone AU2E est une zone d'urbanisation future à vocation économique dite « stricte » ou « fermée » en raison de l'insuffisance de la desserte par les réseaux et/ou la voirie, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite des études préalables, et la révision ou la modification du PLU.

La zone AU2E comprend différents secteurs :

- un secteur **AU2Ep**, correspondant pour partie à l'extension future de l'ancienne ZAC du Plan prévue par le Schéma de Cohérence Territorial du Grand Avignon (SCoT) ;
- un secteur **AU2Ea**, correspondant à la zone industrielle située au nord de la voie ferrée.

Le secteur AU2Ea est concerné par l'aléa hydraulique faible. Cf. Document graphique/zonage.

ARTICLE AU2E 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation :

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'article AU2E 2.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

En sus des règles ci-dessus, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit est strictement interdite.

ARTICLE AU2E 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

Toute occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone doit obligatoirement respecter les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

ARTICLE AU2E 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse et les nouvelles opérations doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

ARTICLE AU2E 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de l'établissement et appropriées aux risques. Les systèmes autonomes de défense contre l'incendie répondant aux normes locales peuvent ainsi être autorisés.

4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, la règle générale est le non raccordement au réseau. La gestion des eaux pluviales devra favoriser au maximum l'infiltration à la parcelle par des techniques alternatives telles que micro-bassin de rétention à la parcelle dans le cas de projet individuel, chaussées à structures réservoir, fossés et noues, toits stockant.

Des ouvrages périphériques doivent être crées de manière à collecter les eaux de ruissèlement en limite de parcelle et éviter leur rejet vers les parcelles voisines.

Pour les toitures, les eaux de pluie seront récupérées en pied de façade puis dirigées par des canalisations souterraines vers les systèmes de récupération ou de stockage.

Les aménagements et techniques permettant de réutiliser les eaux pluviales à la parcelle sont encouragés (stockage en citerne).

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m^2 imperméabilisé, selon les coefficients suivants :

Coefficient	Revêtement
1	Béton et enrobé / toitures non végétalisées
0,5	Clapicette, stabilisé et enrobé perméable / Toitures végétalisées avec épaisseur de terre > 30 cm
0,25	Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable
0	Espace vert

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles et existantes dès lors que le projet génère plus de 40m^2 d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieures à 1500m^2 de surface aménagée), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération et non pas à l'échelle de la parcelle.

Pour les activités identifiées comme polluantes, les ouvrages de collecte des eaux de ruissèlement doivent être étanches et un traitement adéquat doit être réalisé à la parcelle, afin de ne pas dégrader la qualité des eaux et milieux récepteurs.

Il est rappelé que les projets dont la surface de projet, augmentée de la surface de bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 hectare, sont soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

4.4 - Réseaux secs

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou des murs de clôture.

ARTICLE AU2E 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE AU2E 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

6.1 - Cas général

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres du bord de l'alignement de l'emprise publique.

6.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 20 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

6.3 – Le long des routes départementales

- Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être édifiées à 100 mètres au moins de l'axe de la RD942.
- Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole qui devront néanmoins respecter un recul minimal de 35 mètres de l'axe de la RD942.
- Le long de la RD16 nord, les constructions doivent être édifiées à 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

ARTICLE AU2E 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

7.1 - Le long des limites séparatives

Tout point de toute construction doit être à une distance (L) des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (L≥H/2) et jamais inférieure à 5 mètres (L≥5 m).

7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 20 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE AU2E 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées à une distance permettant le respect des règles de sécurité en vigueur.

ARTICLE AU2E 9 - Emprise au sol des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur AU2Ea :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

En secteur AU2Ep :

Non réglementé.

ARTICLE AU2E 10 - Hauteur maximale des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque la réglementation liée à l'aléa hydraulique impose une surélévation des planchers habitables, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation du plancher (ex : 0,20 mètre en aléa faible).

En secteur AU2Ea :

La hauteur des constructions nouvelles en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 15 mètres jusqu'au faîtage.

Au-dessus de ces hauteurs plafonds seuls peuvent être édifiés les ouvrages techniques.

Un dépassement ponctuel pouvant atteindre 19 mètres sera possible s'il n'excède pas 25 % de la superficie des toitures.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

En secteur AU2Ep :

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

ARTICLE AU2E 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur AU2Ea :

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.

Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.

Elles devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune (grillage ou barreaudage à large maille ou création d'un passage au pied des clôtures d'une taille minimale de 10x10 cm tous les 100 mètres). Il est exigé, à minima, la création d'une trouée par unité foncière.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

En secteur AU2Ep :

Non réglementé.

ARTICLE AU2E 12 – Stationnement

La dimension des places de stationnement doit respecter les normes définies par le lexique.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas d'une extension, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité.

En cas de changement de destination d'une construction existante, le nombre d'emplacements correspondant à la nouvelle destination sera exigé.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants entrainant de nouveaux besoins en stationnement, les dispositions suivantes s'appliquent, les emplacements nécessaires seront exigés.

Tout changement d'affectation d'une surface affectée au stationnement doit être compensé par la création d'une surface de stationnement équivalente sur la même unité foncière.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

12.1 - Habitations

Sans objet.

12.2 - Bureaux

Sans objet.

12.3 - Artisanat, industries ou entrepôts

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

12.5 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

ARTICLE AU2E 13 - Espaces libres et plantations

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux ne soient pas altérés.

Tout espace libre de construction, de stationnement, d'aire de manœuvre ou de stockage sera obligatoirement végétalisé et entretenu.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être conçus dès que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Toutes plantations et végétations devront être conformes au plan communal et au plan municipal d'environnement déposés en Mairie.

Les choix d'essences et de végétaux se feront notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants et des risques d'allergies. Les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

En secteur AU2Ea :

En sus des dispositions précédentes,

Un écran végétal autour du secteur, permettant de limiter l'impact paysager sur les espaces environnants, doit être prévu.

ARTICLE AU2E 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE AU2E 15 - Performance énergétique et environnementale

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le Mistral. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments présentant des ouvertures, doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

ARTICLE AU2E 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend différents secteurs :

- un secteur **Ac**, correspondant aux espaces agricoles « communs »,
- un secteur **Ae**, situé au sein du tissu urbain, réservé aux activités équestres ;
- un secteur **Ai**, secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) en zone agricole autorisant les activités industrielles et d'entreposage (cf. article L151-13 du code de l'urbanisme) ;
- un secteur **Af**, secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) en zone agricole autorisant les activités commerciales et artisanales (cf. article L151-13 du code de l'urbanisme).

La zone A est concernée par l'aléa hydraulique faible, modéré ou fort. Cf. Document graphique/zonage.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'article A2.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

En sus des règles ci-dessus, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit est strictement interdite.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur Ac :

- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'activité agricole mentionnés ci-après :
- Les constructions, ouvrages et installations à caractère technique ;
- Les constructions à usage d'habitation d'une surface totale de plancher de 150m^2 par exploitation et leurs annexes dans la limite de 60m^2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricoles et compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions évoquées aux alinéas précédents doivent être, sauf impératifs techniques, topographique, réglementaires, sanitaires ou de sécurité, regroupées à proximité immédiate du siège d'exploitation, ou, à défaut de siège, à proximité immédiate des bâtiments fonctionnels principaux de l'exploitation agricole.

- Les installations photovoltaïques à condition d'être installées en toiture des bâtiments autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde et à la protection des sites, des paysages et de l'environnement et sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante ;

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- Les constructions des organisations agricoles à forme collective lorsqu'elles concernent le stockage et l'entretien de matériel agricole.
- Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation d'une surface minimale de 70m² non liées à une activité agricole et ayant une existence légale, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, et de 150m² de surface de plancher totale (y compris existant), sous réserve de ne pas entrainer la création de nouveau logement,
- Les annexes accolées ou non à l'habitation existante, uniquement si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70 m², sans création de nouveau logement, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (35 mètres pour les piscines), et dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total (piscines comprises) dont 35 m² maximum pour les piscines et 40 m² maximum pour chaque annexe bâtie.
- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et d'être compatible avec l'exercice de l'activité agricole ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une opération autorisée.

En secteur Ae :

- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'activité agricole mentionnés ci-après, à condition d'être liées à l'activité équestre (élevage des équidés, exploitation d'un centre équestre, dressage, débourrage et entraînement) :
    - Les constructions, ouvrages et installations à caractère technique ;
    - Les constructions à usage d'habitation d'une surface totale de plancher de 150m² par exploitation et leurs annexes dans la limite de 60m² ;
    - Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricoles et compatibles avec le caractère de la zone.
- Le stationnement des caravanes isolées à condition d'être situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'exploitant ;
- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et d'être compatible avec l'exercice de l'activité agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une opération autorisée.

En secteur Ai :

En sus des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage industriel et d'entrepôt, dans le respect de l'emprise définie à l'article 9 ;
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'entrepôt dans le respect de l'emprise définie à l'article 9 ;
- Les installations photovoltaïques à condition d'être installées en toiture des bâtiments autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde et à la protection des sites, des paysages et de l'environnement et sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante ;
- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et d'être compatible avec l'exercice de l'activité agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une opération autorisée.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

En secteur Af :

En sus des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées :

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage commercial et/ou artisanal liées à l'activité existante, dans la limite de 10% de la surface de plancher de la construction existante ;
- Les installations photovoltaïques à condition d'être installées en toiture des bâtiments autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde et à la protection des sites, des paysages et de l'environnement et sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante ;
- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et d'être compatible avec l'exercice de l'activité agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une opération autorisée.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

Toute occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone doit obligatoirement respecter les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit disposer d'un nombre d'accès automobile limité, compatible avec la sécurité publique. Ainsi, les accès seront de préférence regroupés et limités à un accès par unité foncière existante à l'approbation du PLU.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toute création d'accès ou transformation d'usage reste soumise à un avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien.

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau Potable

En secteur Ac :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement à ce réseau, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puit), sous réserve de la conformité à la réglementation en vigueur. Toute alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci doit être rendu possible.

En secteurs Ae, Af, Ai :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de l'établissement et appropriées aux risques. Les systèmes autonomes de défense contre l'incendie répondant aux normes locales peuvent ainsi être autorisés.

4.2 - Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols, dans le respect du Schéma directeur d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent donc être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, la règle générale est le non raccordement au réseau. La gestion des eaux pluviales devra favoriser au maximum l'infiltration à la parcelle par des techniques alternatives telles que micro-bassin de rétention à la parcelle dans le cas de projet individuel, chaussées à structures réservoir, fossés et noues, toits stockant.

Des ouvrages périphériques doivent être crées de manière à collecter les eaux de ruissèlement en limite de parcelle et éviter leur rejet vers les parcelles voisines.

Pour les toitures, les eaux de pluie seront récupérées en pied de façade puis dirigées par des canalisations souterraines vers les systèmes de récupération ou de stockage.

Les aménagements et techniques permettant de réutiliser les eaux pluviales à la parcelle sont encouragés (stockage en citerne).

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé, selon les coefficients suivants :

Coefficient	Revêtement
1	Béton et enrobé / toitures non végétalisées
0,5	Clapicette, stabilisé et enrobé perméable / Toitures végétalisées avec épaisseur de terre > 30 cm
0,25	Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable
0	Espace vert

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles et existantes dès lors que le projet génère plus de 40m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieures à 1500m² de surface aménagée), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération et non pas à l'échelle de la parcelle.

Pour les activités identifiées comme polluantes, les ouvrages de collecte des eaux de ruissèlement doivent être étanches et un traitement adéquat doit être réalisé à la parcelle, afin de ne pas dégrader la qualité des eaux et milieux récepteurs.

Il est rappelé que les projets dont la surface de projet, augmentée de la surface de bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 hectare, sont soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

4.4 - Réseaux secs

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou intégré à la clôture.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

6.1 - Le long des routes départementales

Les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 150 mètres de l'axe de la RD942 (route à grande circulation), et 35 mètres de l'axe des voies annexes à la RD 942 (giratoire, bretelles, etc…) pour toutes les constructions ;
- 35 mètres de l'axe de la RD16 Sud (avenue des Valayans) pour les constructions à usage d'habitations, et 25 mètres de ces mêmes axes pour les autres constructions ;
- 15 mètres de l'axe de la RD16 Nord et de la RD 53, pour toutes les constructions ;

6.2 - Le long de la voie ferrée

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres des emprises de la voie de chemin de fer Carpentras/Sorgues, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

6.3. Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 20 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

Dans l'ensemble de la zone A, les piscines et les constructions annexes peuvent être implantées dans les marges de recul.

En secteur Ac et Ae :

En sus des dispositions précédentes :

6.1 - Le long des voies sensiblement orientées Est-Ouest

- Côté Sud de la voie, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Côté Nord de la voie, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 - Le long des autres voies

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.3 - Des implantations différentes pourront être autorisées

- Si le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler.
- Si le projet de construction est implanté sur une emprise foncière ayant au moins 20 mètres de front de rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement ou qu'un marquage de cet alignement soit constitué par un mur de clôture traditionnel.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

7.1 - Le long des limites séparatives

Tout point de toute construction doit être à une distance (L) des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (L≥H/2) et jamais inférieure à 5 mètres (L≥5 m).

Les piscines et les constructions annexes peuvent être implantées dans les marges de recul.

7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés :

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 20 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent s'implanter dans la mesure possible en volume compact.

Pour rappel, les annexes autorisées doivent être édifiées dans un rayon de 25 mètres autour de la construction principale.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ac, se reporter aux dispositions de l'article A2.

En secteur Ae :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

En secteur Af :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

En secteur Ai :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque la réglementation liée à l'aléa hydraulique impose une surélévation des planchers habitables, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation du plancher (ex : 0,20 mètre en aléa faible).

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7 mètres jusqu'à la sablière et 9 mètres jusqu'au faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à caractère fonctionnelle devra être adaptée aux besoins de l'exploitation tout en étant compatible avec l'environnement paysager.

En secteurs Ai et Af :

Les constructions doivent s'inscrire dans les hauteurs existantes.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 - Aspect général

- Les bâtiments fonctionnels et les logements devront s'organiser en volume compact.
- 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.
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

11.2 - Façades, matériaux et percements

- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non des voies publiques, doivent présenter un aspect homogène et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

11.3 - Clôtures

- Seules les clôtures nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.
- Elles ne doivent pas entravées le passage des engins agricoles sur les voies ouvertes à la circulation publique dont la largeur doit être au minimum de 5 mètres.
- Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, et transparentes à l'écoulement des eaux pluviales : elles doivent ainsi être constituées d'une grille ou d'un grillage à mailles larges pouvant être doublé d'une haie vive. Les parties maçonnées doivent être strictement limitées. Les clôtures doivent disposer d'ouverture de minimum 10x10 centimètres au niveau du sol tous les 10 mètres.
- Dans les 25 mètres des habitations ou des exploitations, les clôtures d'une hauteur maximum de deux mètres peuvent également être autorisées sous conditions :

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- Mise en place de grillage à maille large. Possibilité de piliers et de murs (2 mètres de hauteur maximum) de part et d'autre de l'accès sur une longueur de 5 mètres, portail en bois ou en métal, de dessin simple. Un mur (2 mètres de hauteur maximum) de 5m de longueur peut être édifié pour cacher la terrasse d'agrément.
- Un mur de 8m de longueur peut être édifié pour cacher la piscine. Les murs doivent être agrémentés de barbacane afin de laisser passer la petite faune. Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire.

11.4 - Annexes

Les annexes doivent être intégrées au site, traitées avec les mêmes caractéristiques que le bâtiment principal ou, à défaut, intégrées via la présence de masques naturels végétalisés.

ARTICLE A 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

En cas de plantation, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

En bordure de cours d'eau et canaux, la ripisylve doit être préservée.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE A 15 - Performance énergétique et environnementales

Pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

ARTICLE A 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune.

La zone N comprend différents secteurs :

- un secteur **Ns**, correspondant à la Sorgue et ses abords ;
- un secteur **Nl**, zone réservée aux sports et loisirs.

La zone N est concernée par l'aléa hydraulique faible, modéré ou fort. Cf. Document graphique/zonage.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'article N2.

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

En sus des règles ci-dessus, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit est strictement interdite.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

En secteur Ns :

- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et d'être compatible avec le caractère de la zone ;
- Les extensions et surélévations mesurées des constructions existantes destinées à l'habitat, d'une surface minimale de 70 m² et ayant une existence légale. Ces extensions et surélévations peuvent être admises sans augmentation de l'emprise au sol, ni de la zone artificialisée existante, dans la limite de 30% d'augmentation de la surface de plancher existante et de 150 m² de surface de plancher totale (y compris existant), sous réserve de ne pas entrainer la création de nouveau logement.

En secteur Nl :

- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, liées à des activités ludiques, sportives, de loisirs ou socio-éducatives, sous réserve d'une insertion paysagère, environnementale et architecturale satisfaisante ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, liées à une activité autorisée ;
- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, et d'être compatible avec le caractère de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une opération autorisée.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Dans les secteurs concernés par les aléas hydrauliques repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

Toute occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone doit obligatoirement respecter les règles édictées à l'article 3-1-1 des dispositions générales du présent règlement écrit.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien.

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement à ce réseau, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puit), sous réserve de la conformité à la réglementation en vigueur. Toute alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence Régionale de Santé (ARS).

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci doit être rendu possible.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de l'établissement et appropriées aux risques. Les systèmes autonomes de défense contre l'incendie répondant aux normes locales peuvent ainsi être autorisés.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

4.2 - Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées autre que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols, dans le respect du Schéma directeur d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent donc être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au zonage d'assainissement pluvial, la règle générale est le non raccordement au réseau. La gestion des eaux pluviales devra favoriser au maximum l'infiltration à la parcelle par des techniques alternatives telles que micro-bassin de rétention à la parcelle dans le cas de projet individuel, chaussées à structures réservoir, fossés et noues, toits stockant.

Des ouvrages périphériques doivent être crées de manière à collecter les eaux de ruissèlement en limite de parcelle et éviter leur rejet vers les parcelles voisines.

Pour les toitures, les eaux de pluie seront récupérées en pied de façade puis dirigées par des canalisations souterraines vers les systèmes de récupération ou de stockage.

Les aménagements et techniques permettant de réutiliser les eaux pluviales à la parcelle sont encouragés (stockage en citerne).

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).

Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m^2 imperméabilisé, selon les coefficients suivants :

Coefficient	Revêtement
1	Béton et enrobé / toitures non végétalisées
0,5	Clapicette, stabilisé et enrobé perméable / Toitures végétalisées avec épaisseur de terre > 30 cm
0,25	Gravier non stabilisé, terre battue, terrasse en bois sur sable
0	Espace vert

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles et existantes dès lors que le projet génère plus de 40m^2 d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13l/s/ha aménagé. Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieures à 1500m^2 de surface aménagée), le débit minimum est fixé à 2 l/s.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'opération et non pas à l'échelle de la parcelle.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Pour les activités identifiées comme polluantes, les ouvrages de collecte des eaux de ruissèlement doivent être étanches et un traitement adéquat doit être réalisé à la parcelle, afin de ne pas dégrader la qualité des eaux et milieux récepteurs.

Il est rappelé que les projets dont la surface de projet, augmentée de la surface de bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, est supérieure à 1 hectare, sont soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

4.4 - Réseaux secs

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou intégré à la clôture.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

6.1 - Le long des routes départementales

Les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 100 mètres de l'axe de la RD942 pour constructions à usage d'habitation et 35 mètres pour les autres constructions ;
- 10 mètres de l'axe de l'ex-RD181 (route de Trévouse) et de toutes les autres voies pour toutes les constructions.

6.2 - Le long des autres voies

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Les piscines et les constructions annexes peuvent être édifiées dans les marges de recul précédemment définies sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au sol naturel.

6.3 - Le long de la voie ferrée

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 6 mètres des emprises de la voie de chemin de fer Carpentras/Sorgues, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

6.4 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 20 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à la condition que cette implantation ne génère de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.

7.1 - Le long des limites séparatives

Tout point de toute construction doit être à une distance (L) des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (L≥H/2) et jamais inférieure à 3 mètres (L≥3 m).

7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés :

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, ni clôture, ni affouillement, ni exhaussement, ni remblais, ni plantation de haies, ne peut être implanté :

- à moins de 20 mètres depuis le haut de la berge d'un cours d'eau ;
- à moins de 4 mètres du franc bord d'un canal ou d'un fossé non busé.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque la réglementation liée à l'aléa hydraulique impose une surélévation des planchers habitables, la hauteur telle que réglementée ci-dessous peut être majorée de la hauteur imposée pour la surélévation du plancher (ex : 0,20 mètre en aléa faible).

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7 mètres jusqu'à la sablière et 9 mètres jusqu'au faîtage.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 - Aspect général

- Les bâtiments fonctionnels et les logements devront s'organiser en volume compact.
- 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.
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

11.2 - Façades, matériaux et percements

- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non des voies publiques, doivent présenter un aspect homogène et donner des garanties de bonne conservation.
- L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

11.3 - Clôtures

Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur Nl:

- Les clôtures auront une hauteur maximum de 1.2 m. Elles seront posées à 30 centimètres au-dessus du sol. Elles seront constituées de matériaux naturels, comme le bois. Elles ne peuvent ni être vulnérante, ni constituer des pièges pour la faune.
- Dans les 25 mètres des habitations ou des exploitations :
    - Mise en place de grillage à maille large de 2 mètres de hauteur maximum. Possibilité de piliers et de murs (2 mètres de hauteur maximum) de part et d'autre de l'accès sur une longueur de 5 mètres, portail en bois ou en métal, de dessin simple. Un mur (2 mètres de hauteur maximum) de 5m de longueur peut être édifié pour cacher une terrasse d'agrément existante.
    - Un mur de 8m de longueur peut être édifié pour cacher une piscine existante et régulièrement édifiée. Les murs doivent être agrémentés de barbacane afin de laisser passer la petite faune. Les brises-vus de dépannage et de mauvaise qualité sont à proscrire.

En secteur Nl :

- Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, et transparentes à l'écoulement des eaux pluviales : elles doivent ainsi être constituées d'une grille ou d'un grillage à mailles larges pouvant être doublé d'une haie vive. Les parties maçonnées doivent être strictement limitées. Les clôtures doivent disposer d'ouverture de minimum 10x10 centimètres au niveau du sol tous les 10 mètres.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ARTICLE N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Uniquement dans le secteur Ns :

Pour les hébergements hôteliers autorisés dans le secteur de Valobre (limité à un ERP de 5ème catégorie de taille très limitée, dit de proximité, soit une capacité d'accueil du public de 20 personnes maximum) : il est demandé une place de stationnement par chambre.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

En cas de plantation, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives sont proscrites.

En bordure de cours d'eau et canaux, la ripisylve doit être préservée.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE N 15 - Performance énergétique et environnementales

Pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

ARTICLE N 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

VI. LEXIQUE

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Il est rappelé que l'aménagement d'accès sur le réseau routier départemental est soumis à autorisation du Département gestionnaire de la voie.

Alignement :

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin d'en marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

(Liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,…). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Artisanat :

Ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, ou utilisant des méthodes de fabrication particulière, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre réduit de salariés.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organisme publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des activités de service sans accessibilité des activités à la clientèle ou supposant une accessibilité limitée des locaux à la clientèle.

Les locaux à usage exclusif des professions libérales sont considérés comme des bureaux.

Canal :

Voie artificielle permettant le transport de l'eau. Un canal peut être busé ou non busé.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

Changements de destination :

La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre catégorie de destination. Tout changement de destination est soumis à autorisation de droit des sols et doit respecter les dispositions du PLU.

Commerce :

La destination de commerce groupe les activités économiques d'achat et de vente de biens (produits, services ou marchandises) ou de services constituant des activités de présentation et de vente directe au public.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Clôture :

Une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement, le maintien d'un recul par rapport aux canaux, ou la sécurité routière (visibilité).

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les services publics sont les activités d'intérêt général gérées par ou pour une personne publique.

Les services d'intérêt collectif sont les activités exercées par et pour un organisme de droit privé ayant obligation d'assurer, au moins pour partie de ses activités, une mission de service d'intérêt général et ayant un lien de subordination à la puissance publique.

Les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif peuvent être affectées notamment au transport, à l'enseignement et à la recherche, à l'action sociale, à la santé, à la culture ou aux loisirs.

Voici une liste non exhaustive :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement ainsi que l'hébergement lié à leur fonctionnement,

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur),
- les établissements d'accueil pour personnes âgées médicalisés,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels, muséographiques et les salles de spectacle spécialement aménagées,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...),
- les constructions et installations liées à la défense nationale,
- les constructions et installations liées à la production d'énergies renouvelables destinées à être revendues.

Une installation est un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des réseaux (fluide, énergie, télécommunication, transport) ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, assainissement, traitement des déchets, gestions des eaux pluviales, alimentation en eau potable, collecte et gestion des eaux usées, production d'énergie).

Desserte :

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les terrasses ayant une surélévation significative (> 0,60 mètre) sont constitutives d'emprise au sol.

Il est précisé que les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol, excepté dans la zone A.

Emprises publiques :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Il s'agit d'emprises existantes ou à créer.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Emplacements réservés :

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement d'équipements publics, de voies ou de carrefours, de cheminements, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Entrepôt :

Local où sont placées temporairement des marchandises en dépôt. La destination d'entrepôt correspond au stockage de produits industriels, artisanaux ou commerciaux.

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espaces verts :

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (arbre, arbuste, pelouse, prairie…) et ne comprennent pas les espaces goudronnés, engravillonés tels que les voies d'accès.

Les espaces verts « de pleine terre » correspondent aux espaces verts constitués de terre meuble. Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des 80% de surfaces d'espace vert de pleine terre en leur appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

Existence légale :

On l'entend d'un bâtiment légalement édifié. La preuve de l'existence légale s'apporte soit par la copie du permis de construire ayant autorisé l'édification du bâtiment ; soit, pour les constructions très anciennes, par la copie d'un acte notarié antérieur au 15 juin 1943 mentionnant l'existence de ce bâtiment.

Exploitation agricole et forestière :

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

L'exploitation agricole recouvre toute activité correspondant à l'exploitation de cultures ou d'élevage et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement du cycle végétal ou animal, ainsi que les activités constituant le prolongement de l'acte de production.

Les activités telles que l'élevage des équidés, l'exploitation d'un centre équestre, le dressage, le débourrage et l'entraînement de chevaux domestiques (pour les plus communes), sont des activités agricoles. La prise en pension sur l'exploitation avec production de tout ou partie de l'alimentation des équidés est également une activité agricole, dans le prolongement de l'acte de production.

L'exploitation forestière comprend tous les travaux de récolte de bois, de boisement, reboisement et de sylviculture, ainsi que les travaux d'équipement forestier lorsqu'ils sont accessoires aux travaux forestiers.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Fossé :

Un fossé est une structure linéaire creusée pour drainer, collecter ou faire circuler des eaux.

Habitation :

Les constructions destinées à l'habitation recouvrent l'habitat individuel, l'habitat collectif, les logements sociaux, les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées, et les résidences de service, les logements de fonction.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hébergement hôtelier :

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. La destination hôtelière d'une construction est caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces communs propres à l'activité d'un service hôtelier (réception, restaurant, blanchisserie, salons, etc.) gérés par la structure d'hébergement.

Industrie :

Relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

L'article L511-1 code de l'environnement définit ainsi les installations classées pour la protection de l'environnement : « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logement de fonction :

Lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations. Se référer aux destinations prévues par les articles 1 et 2 de chaque zone.

Logement social :

Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation :

- « Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;
- Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

- Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.
- Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.
- Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. »

Marges de recul :

On appelle recul une zone non construite dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

Modes de déplacement doux :

Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine, sans motorisation. Exemple : marche à pieds, vélo, trottinette, roller.

Ombrière photovoltaïque :

Structure artificielle équipée de panneaux photovoltaïques qui a pour double fonction de procurer de l'ombre et de produire de l'énergie électrique.

Surface de plancher :

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

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

Stationnement :

Normes de stationnement des véhicules automobiles pour les constructions :

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Réglementations spécifiques :

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, cultuels, sportifs, de spectacle, de loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP).
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes définies aux articles 12 de chaque zone.
- Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 de chaque zone sans référence à des droits acquis.

Concernant les véhicules électriques :

L'article L151-31 du code de l'urbanisme prévoit :

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. »

L'article L151-31 du code de l'urbanisme prévoit :

« III. Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Pour les ensembles d'habitations, cette installation permet un décompte individualisé de la consommation d'électricité. »

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

Pour l'aménagement des places de stationnement automobile, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 5 mètres.

Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi : angle par rapport à la voie : 45°) :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 4 mètres.

Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :

- Longueur : 5 mètres et 7 à 8 mètres pour les places réservées personnes à mobilité réduite ;
- Largeur : 2,20 mètres (voire 2 mètres) et 3,30 mètres pour les places réservées personnes à mobilité réduite ;

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, notamment les articles R.111-18 et suivants du code de la construction et de l'habitation.
Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant. Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitation : 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération ;
- en matière de locaux de travail, 2% des places et 10 places minimum à partir de 500 places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Pour l'aménagement des places de stationnement deux roues, couvertes ou à l'air libre :

L'article L151-31 du code de l'urbanisme prévoit :

« I. Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé

2° Ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

II. Toute personne qui construit :

1° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

2° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement des vélos. »

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux en rez-de-chaussée couverts, clos, et disposant de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Il est recommandé que chaque espace destiné aux deux roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux roues avec un système de sécurité.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les voies et emprises publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50 m).

Consultation du code de la construction et de l'Habitation :

Tout projet doit se conformer au code de la construction et de l'habitation en ce qui concerne notamment les modes doux et les véhicules électriques dans la conception des nouveaux bâtiments.

Terrain ou unité foncière :

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Unité foncière :

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public

Le recul des constructions est calculé par rapport à la limite de l'emprise de la voie, à l'exception des routes départementales, pour lesquelles le recul est calculé à partir de l'axe de la voie.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ADELE SFI URBANISME