

COMMUNE DE SORGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME Révision allégée n°2

Plan Local d'Urbanisme prescrit le 30/06/2008
Plan Local d'Urbanisme arrêté le 12/07/2011
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/05/2012
Modification n°1 du PLU approuvée le 28/05/2015
Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 28/05/2015
Révision allégée n°2 du PLU arrêtée le 11/07/2016
Révision allégée n°2 du PLU approuvée le

LISTE DES PIECES DU DOSSIER DE REVISION ALLEE DU PLU DE SORGUES

-	PIECES PRINCIPALES
1.	Notice de présentation et évaluation environnementale
2.	Règlement révisé
3.	Zonage Planche Nord révisé

**REVISION ALLEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE SORGUES**

NOTICE DE PRESENTATION ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

JANVIER 2017

SOMMAIRE

Partie 1 – Contexte et objet de la révision allégée 5

1. Le contexte local 6
2. Présentation de la commune 6
3. Historique du PLU 7
4. Objectifs de la révision allégée du PLU 7
5. Rappel du projet d'aménagement et de développement durable 9
6. Objet de la révision « allégée » 13

PARTIE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 18

1. Occupation du sol et paysage 19
2. Patrimoine bâti 23
3. Risques 25
4. Enjeux écologiques 26
5. Assainissement et eau potable 32

PARTIE 3 – JUSTIFICATION DU PROJET ET MODIFICATIONS ENGENDREES DANS LE PLU 34

1. Justification du projet 35
2. Superficie des zones agricoles et naturelles du PLU et leur évolution
35

3. Modifications apportées dans les différents documents du PLU.....37

PARTIE 4 – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES..... 45

1. Incidences générales sur l'environnement.....46
2. Incidences sur les sites Natura 200051
3. Mesures52

PARTIE 5 – COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES 53

1. Compatibilité avec le SDAGE54
2. Compatibilité avec le SRCE55
3. Compatibilité avec le SCoT56

PARTIE 6 – INDICATEURS DE SUIVI 58

PARTIE 7 – RESUME NON TECHNIQUE 60

PREAMBULE

La procédure de Révision « allégée » introduite dans le Code de l'Urbanisme par l'ordonnance du 5 janvier 2012, portant clarification et simplification des procédures d'urbanisme, est une procédure portant sur des évolutions limitées sans changer les orientations du PADD. Ces évolutions concernent notamment les projets de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Ainsi, le 25 juin 2015, le Conseil Municipal de la commune de Sorgues a prescrit une procédure de Révision « allégée » afin de réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, pour créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant la réalisation d'un projet à vocation touristique sur le plan d'eau de la Lionne et ses abords, classé en zone naturelle au PLU en vigueur.

Partie 1 – Contexte et objet de la révision allégée

- au Sud-Est, la poudrerie, qui constitue depuis longtemps un blocage au développement urbain en raison du risque technologique ;

1. LE CONTEXTE LOCAL

2. Présentation de la commune

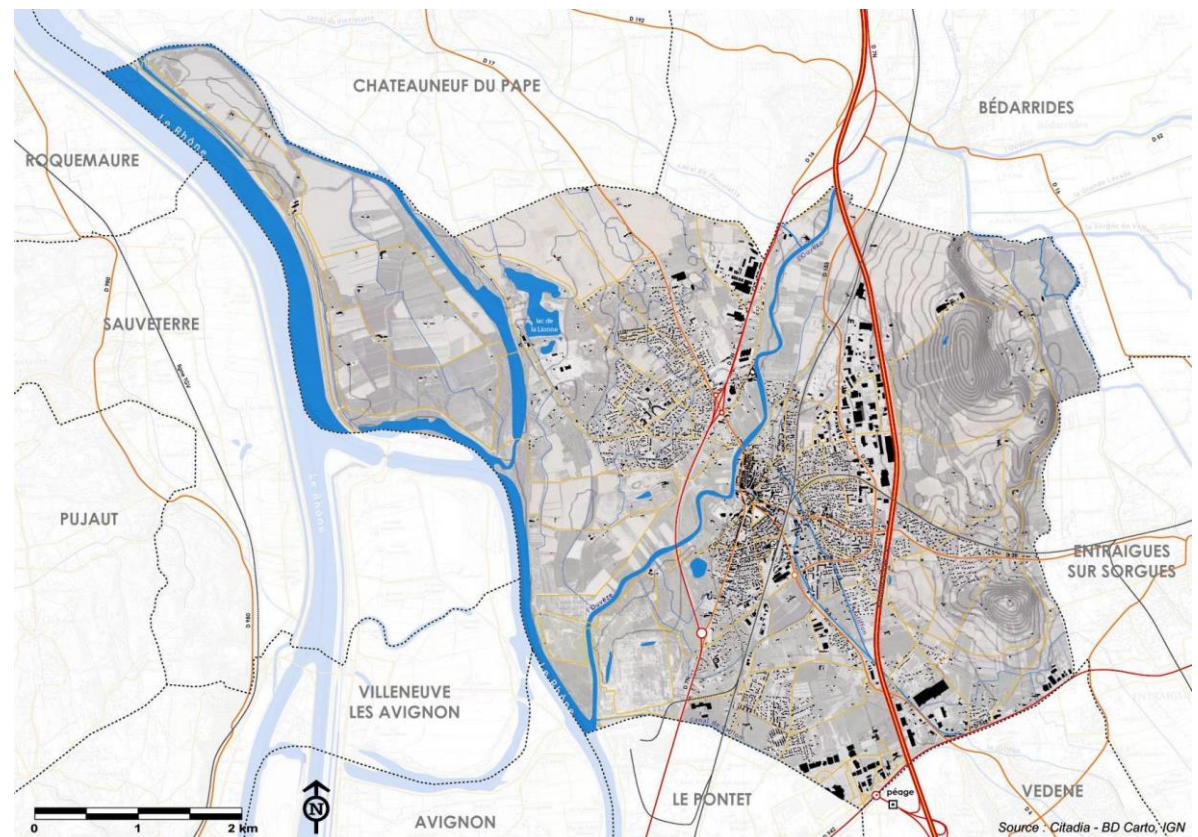
Sorgues, commune de 3 340 hectares, appartient à l'entité géographique du couloir rhodanien. Ville de plaine, son centre historique s'est installé sur la rive gauche de la rivière Ouvèze. Son territoire se décompose en plusieurs entités bien identifiables :

- Des espaces naturels et agricoles : l'île de l'Oiselet, les reliefs des secteurs de la Montagne et de Sève, ainsi que l'extrémité Est du territoire (plaine Comtadine) ;
- la plaine rive gauche de l'Ouvèze au niveau de laquelle la ville s'est initialement implantée et largement développée ;
- la plaine rive droite de l'Ouvèze au niveau de laquelle s'est développé récemment le quartier des Chaffunes, détaché du reste de la ville ;

Le développement de la ville est aujourd'hui contraint par :

- le risque d'inondation généré par les crues de l'Ouvèze, qui limite l'extension des espaces urbanisés vers l'Ouest et le Nord, dans la continuité du centre urbain ;

La commune compte, en 2013, 18 500 habitants (INSEE) et fait partie de la Communauté de communes des pays de Rhône et Ouvèze (CCPRO) jusqu'à son intégration à la Communauté de communes les Sorgues du Comtat au 1^{er} janvier 2017. Elle appartient au périmètre du SCoT du bassin de vie d'Avignon approuvé le 16/12/2011 et actuellement en cours de révision.



3. Historique du PLU

La commune de Sorgues est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 24 Mai 2012.

Une première révision allégée a été approuvée 28 mai 2015 afin de permettre le reclassement de la parcelle BC 82 et d'une partie de la parcelle BC 85 en zone UEa, soit une extension de la zone UEa au Nord Est.

4. Objectifs de la révision allégée du PLU

La procédure de Révision allégée vise à créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein d'une zone classée Naturelle dans le PLU en vigueur, reconnue pour la qualité du site, des paysages et des milieux naturels. L'objectif est de permettre la réalisation d'un projet à vocation touristique sur le plan d'eau de la Lionne et ses abords tout en valorisant le site naturel.

Le projet présente un intérêt fort pour la commune en termes de développement économique, permettant l'accueil de touristes dans un cadre revalorisé. Le projet, consistant en un petit ensemble de cabanes en bois flottantes, enterrées et sur pilotis, s'inscrit dans une démarche de tourisme vert et innovant, particulièrement attractif, qui favorisera le dynamisme des commerces locaux.

De plus, la réalisation de ce projet entraînera la création d'aménagements sur le site et améliorera l'accessibilité à un espace naturel remarquable, aujourd'hui fortement dégradé et faiblement fréquenté.

Le projet s'inscrit dans une dynamique de développement touristique de la commune et du département, orienté notamment vers le tourisme « vert ». En effet, le secteur concerné par la révision allégée est situé sur le tracé de la vélouroute ViaRhona, axe structurant du cyclotourisme, inscrite :

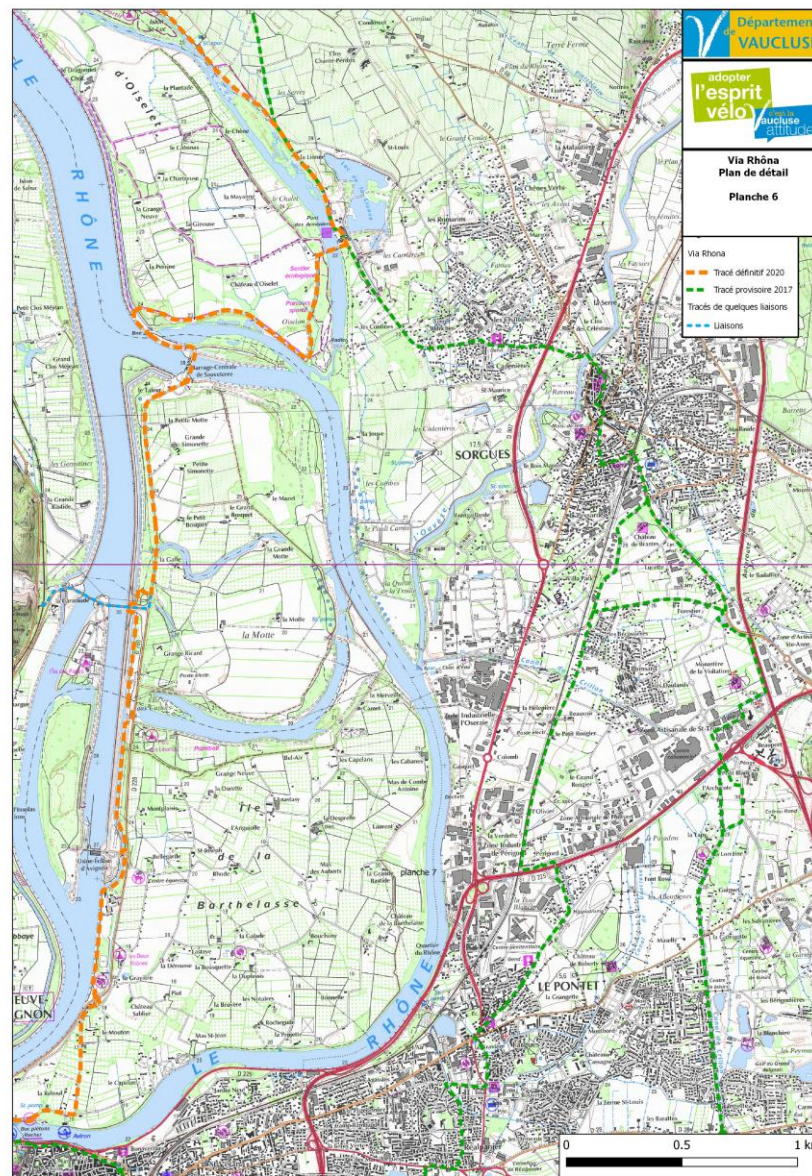
- dans un réseau européen (EV17)
- dans les schémas nationaux et régionaux des vélo-routes et voies vertes
- dans le CPIER Plan Rhône pour la période 2015-2020

Tracé général de la
ViaRhona



Tracé de la ViaRhona dans le département –

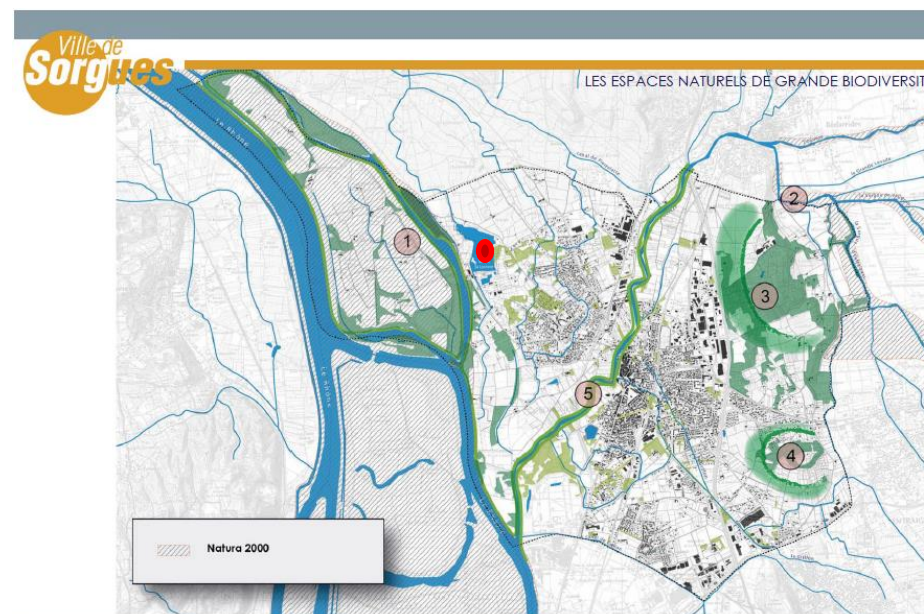
Dans le cadre de ce projet, il s'agira ainsi de prévoir le développement des liaisons en continuité avec la véloroute ViaRhona, afin de favoriser les liaisons cyclables avec le secteur de projet mais également en direction des autres secteurs de la commune de Sorgues.



5. Rappel du projet d'aménagement et de développement durable

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune s'organise autour des objectifs suivants :

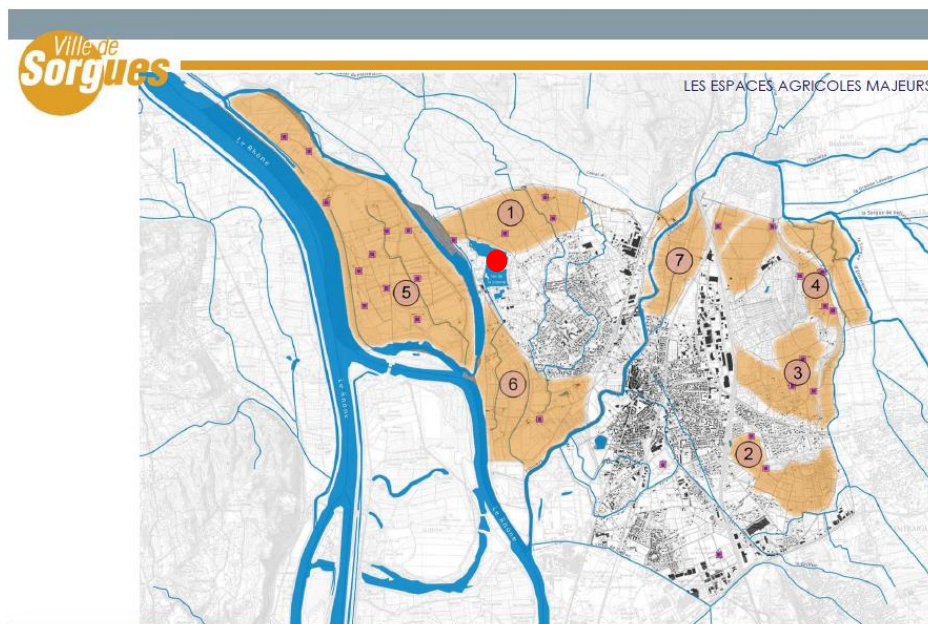
- **Orientation 1** : préserver la diversité des espaces agricoles et naturels / les patrimoines et l'identité communale
 - ✱ **1.1.** Préserver « les patrimoines » identitaires
 - **1.1.1** Affirmer la protection des espaces naturels de grande biodiversité



Les parcelles concernées par la révision allégée ne sont situées sur aucun périmètre de grande biodiversité à protéger, bien que localisées à proximité immédiate d'un site Natura 2000.

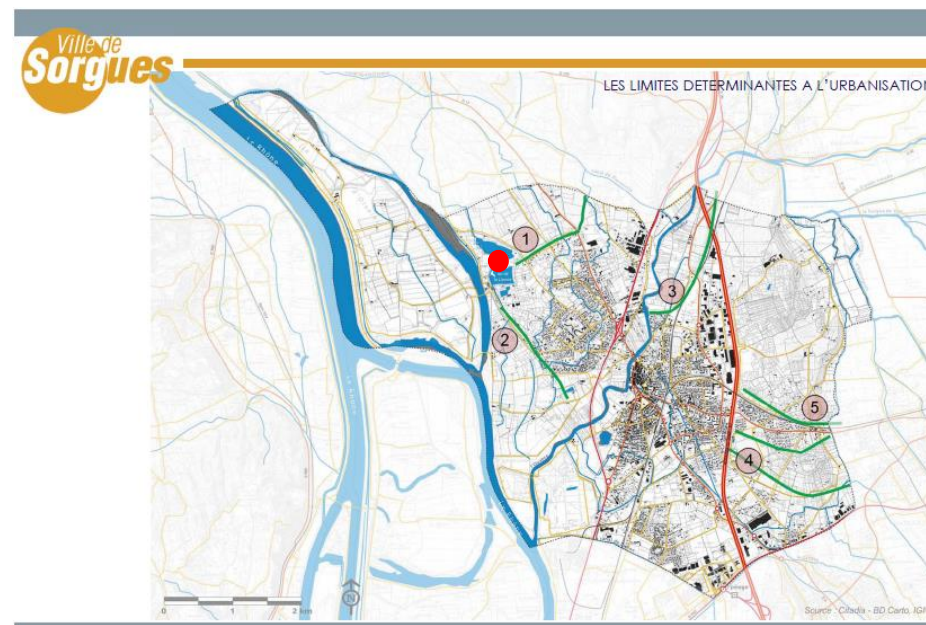
- **1.1.2** Reconnaître les espaces agricoles, dans leurs valeurs paysagère, agronomique et économique

La commune souhaite reconnaître et pérenniser les sites majeurs encore exploités et sources de valeur ajoutée pour l'économie locale, mais également les sites de grande valeur agronomique :



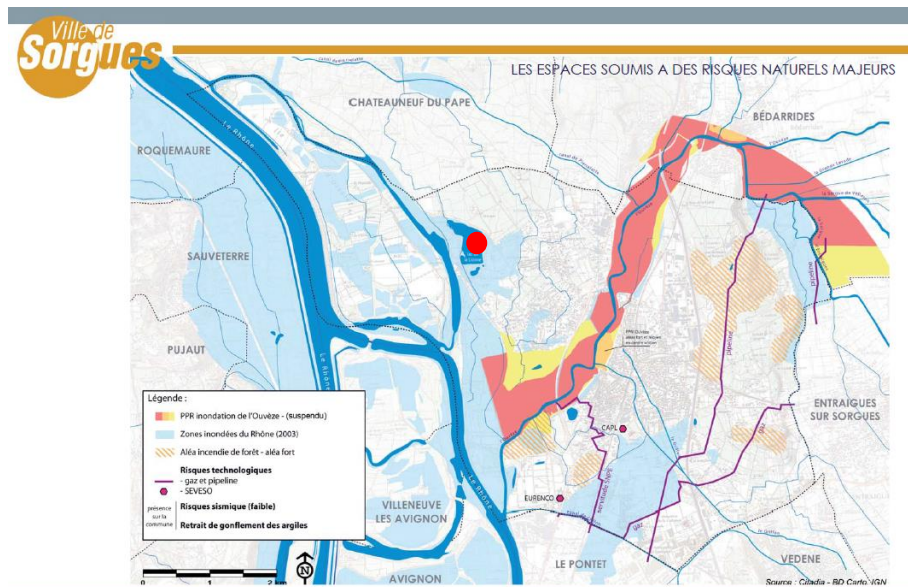
Le site concerné par la révision allégée n'est pas localisé dans les secteurs concernés par cette orientation bien qu'il se situe à proximité.

- ✕ **1.2** Affirmer les limites déterminantes à l'urbanisation et maîtriser les espaces de franges



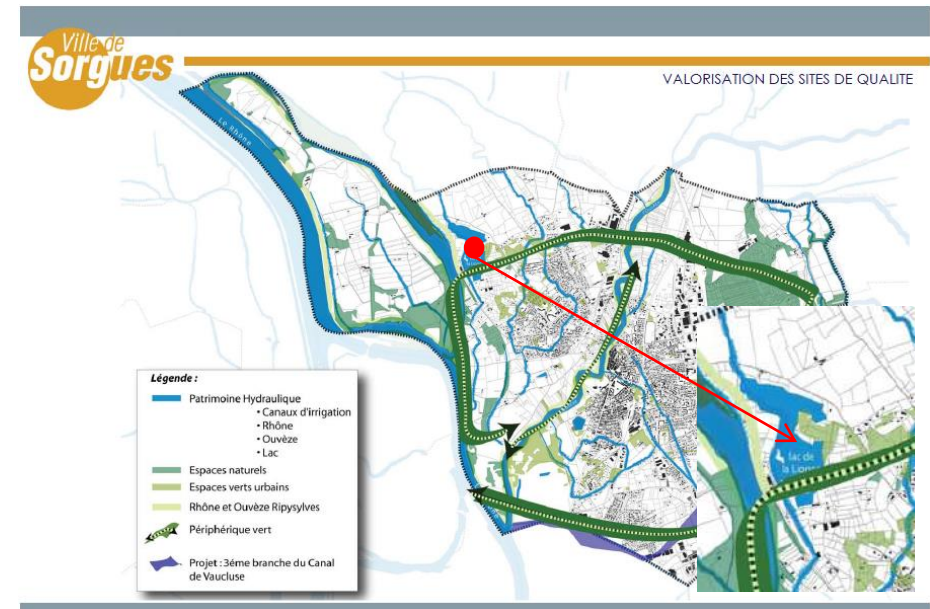
Le site concerné par la révision allégée n'est pas situé sur les secteurs concernés par cette orientation. De plus, il ne s'agit pas d'un projet d'urbanisation.

- ✕ **1.3** Valoriser les sites naturels et mettre en réseau les espaces de nature de proximité
 - **1.3.1** Valoriser les sites soumis à des risques majeurs en gérant leurs usages



Le site n'est pas concerné par le périmètre du PPRI de l'Ouvèze ni du Rhône mais il est situé dans une zones identifiée par l'actuel TRI du Rhône. Néanmoins, des études complémentaires ont permis de déterminer que le plan d'eau de la Lionne n'est pas connecté hydrauliquement à l'écoulement du Rhône. De plus, le plan d'eau se situe hors du lit hydro géomorphologique du Rhône. Le phénomène qui a pu être constaté sur le plan d'eau de la Lionne n'est pas lié au débordement du Rhône mais à l'accumulation des eaux de ruissellement. Il sera donc opportun de prévoir un rehaussement des planchers des futures constructions.

-
-



- **1.3.2** Favoriser la mise en réseau des espaces de nature de proximité

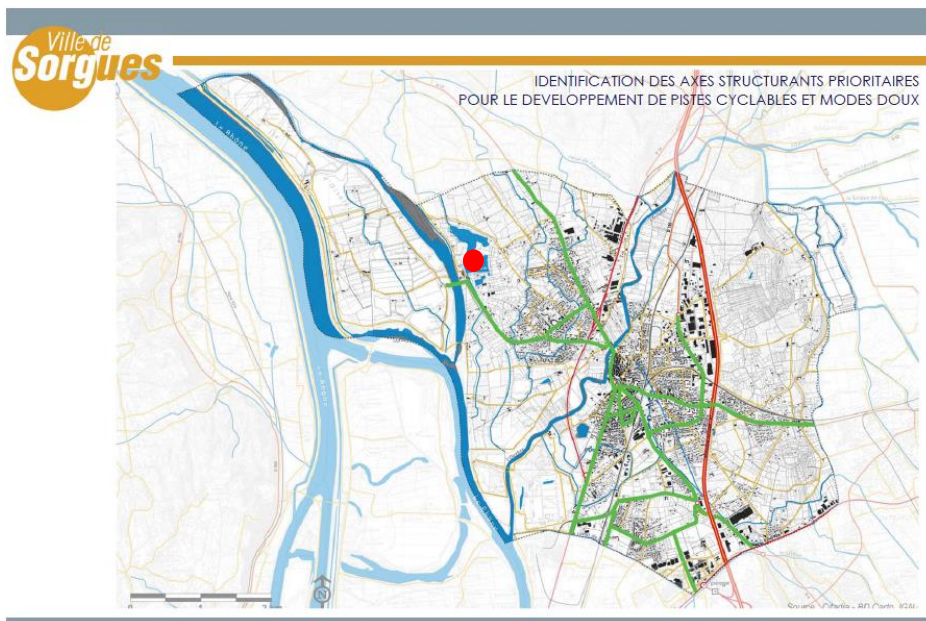
Le site concerné par la révision allégée intègre un périphérique vert destiné à favoriser les déplacements doux. Le secteur concerné est donc idéalement placé pour permettre les circulations, le projet envisagé visant à n'autoriser que les circulations douces et à réhabiliter les chemins.

- **1.3.3** Reconnaître et accompagner les projets de valorisation des ressources naturelles

Le site concerné par la révision allégée est identifié dans le PADD comme un secteur potentiel de valorisation des ressources naturelles, dans une logique de réhabilitation du site, tout en exploitant et valorisant les ressources naturelles et paysagères.

Orientation 2 : recomposer la ville

- ✖ **2.1** Assurer la « continuité » de la ville



Le site concerné par la révision allégée est concerné par cette orientation et devra être relié au Sud par des cheminements dédiés aux modes doux.

- ✖ **2.2** Préserver l'identité de la ville et des quartiers : Sorgues ville d'eau/ Sorgues ville à la campagne

Le site concerné par la révision allégée présente un paysage hydraulique à valoriser afin de permettre son appropriation par les habitants.

- ✖ **2.3** Sécuriser la ville et limiter les nuisances
- ✖ **2.4** Poursuivre les actions d'amélioration du parc de logement
- ✖ **2.5** Qualifier les zones d'activités existantes

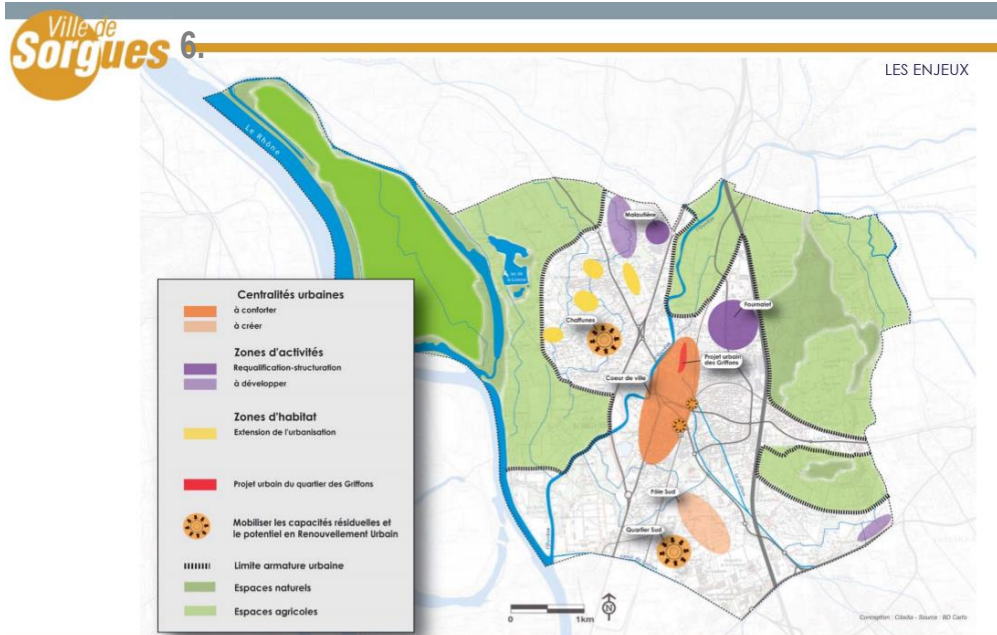
- ✖ **2.6** Permettre et encourager la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle des quartiers

L'objet de la révision allégée ne va pas à l'encontre de ces objectifs inscrits dans le PADD qui ne concernent pas spécifiquement des conditions d'occupation du sol

Orientation 3 : garantir un développement équilibré et durable

- ✕ **3.1** Permettre l'évolution de la ville
- ✕ **3.2** Confirmer Sorgues comme pôle d'emploi majeur du bassin de vie
- ✕ **3.3** Un développement qui s'appuie sur les 2 centralités principales et des zones de développement « secondaires »
- ✕ **3.4** Développer l'offre de transports en commun

Le site concerné par la révision allégée n'est pas concerné par ces orientations du PADD.



Objet de la révision « allégée »

Le secteur du Lac de la Lionne faisant l'objet de la révision allégée est classé en zone naturelle N au PLU en vigueur.

Les 57 parcelles incluses dans le périmètre représentent une superficie de 30 hectares.

Elles sont à l'interface entre :

- à l'Est, le chemin des Pompes, concerné par un emplacement réservé n° C31 relatif à l'aménagement du chemin. Une zone agricole A est également située de l'autre côté du chemin, identifiée au PLU comme une zone agricole remarquable.
- à l'Ouest, les berges du Rhône et le chemin de l'Oiselay, concerné par un emplacement réservé n° C98 relatif à l'aménagement du chemin. Le pont des Arméniers, classé monument historique, est également localisé à proximité du site au Sud-Est. Une servitude d'utilité publique AC1 s'impose sur le secteur concerné relatif au périmètre de protection du monument ;
- au Sud : une zone agricole A ainsi qu'une zone naturelle Ns.

L'objet de la révision allégée est un **reclassement des 57 parcelles concernées en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein de la zone N**, soit une modification de la zone N vers la création d'un sous-secteur NI.

En effet, « La Zone N concerne les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages

Où seules sont autorisées :

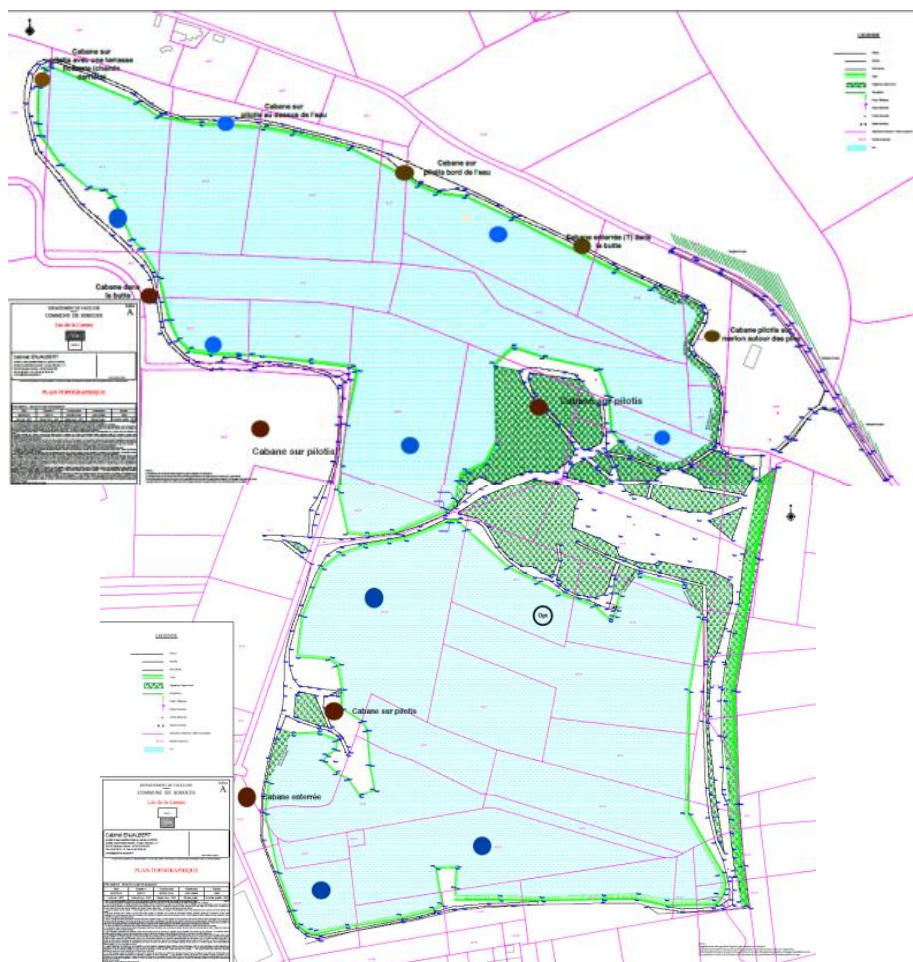
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite des surfaces de plancher établies
- les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.

Dans le respect des divers risques et nuisances. »

La révision allégée du PLU a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet à vocation touristique sur le plan d'eau de la Lionne et ses abords, comprenant des bâtiments d'accueil temporaire et démontables, sur pilotis sur les berges (maximum 10 cabanes), et flottants sur le lac (maximum 10 cabanes).

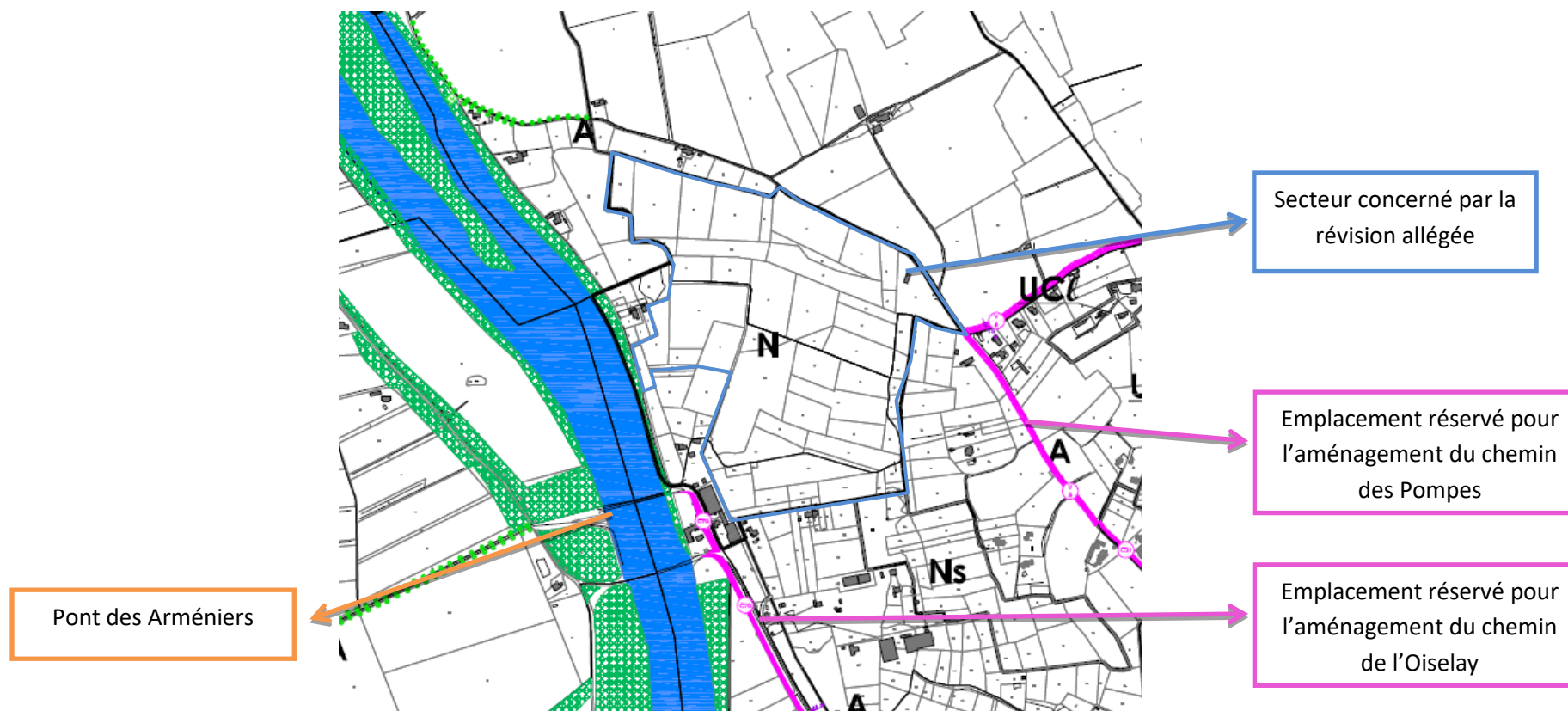
La révision intègre de nouvelles prescriptions graphiques sur le plan de zonage, en particulier un Espace Boisé classé sur le nord du site, dans un objectif de préservation de l'écran végétal existant à l'interface avec la plaine.

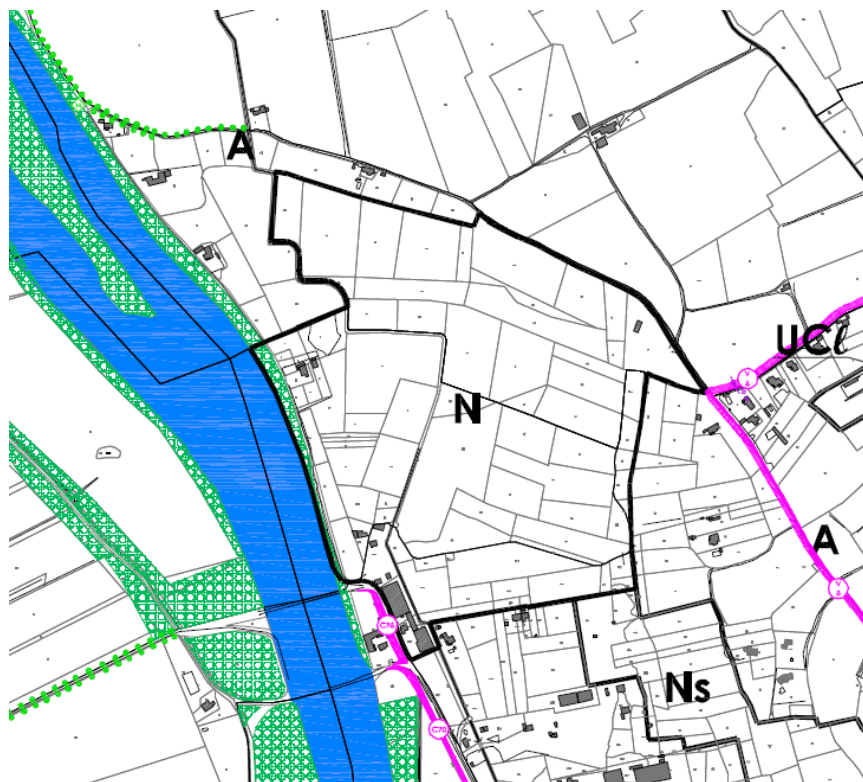
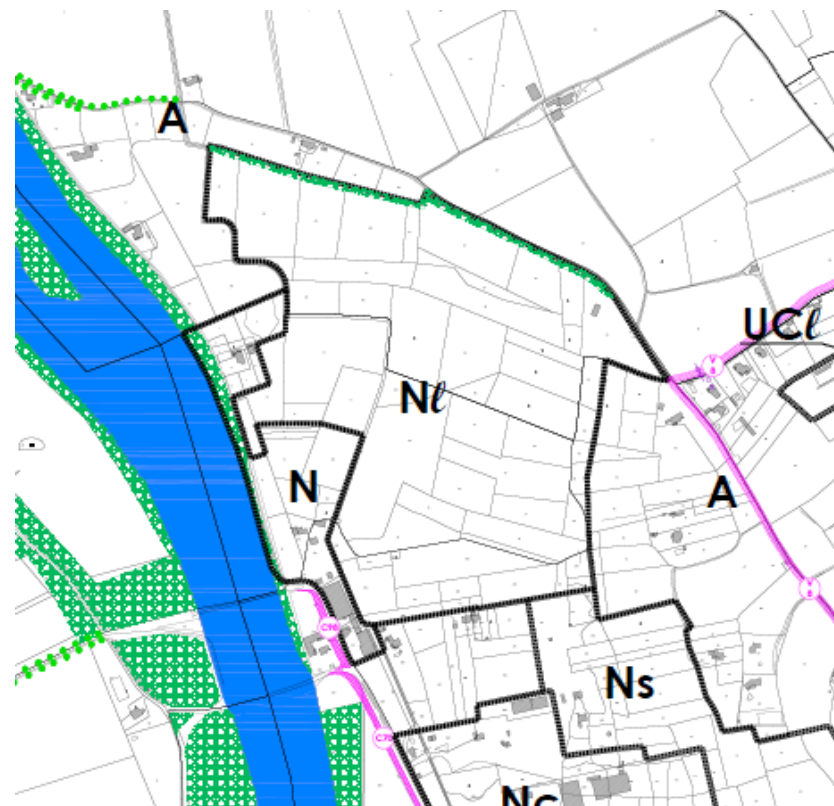
Plan du projet d'accueil touristique



Exemples de cabanes flottantes et sur pilotis



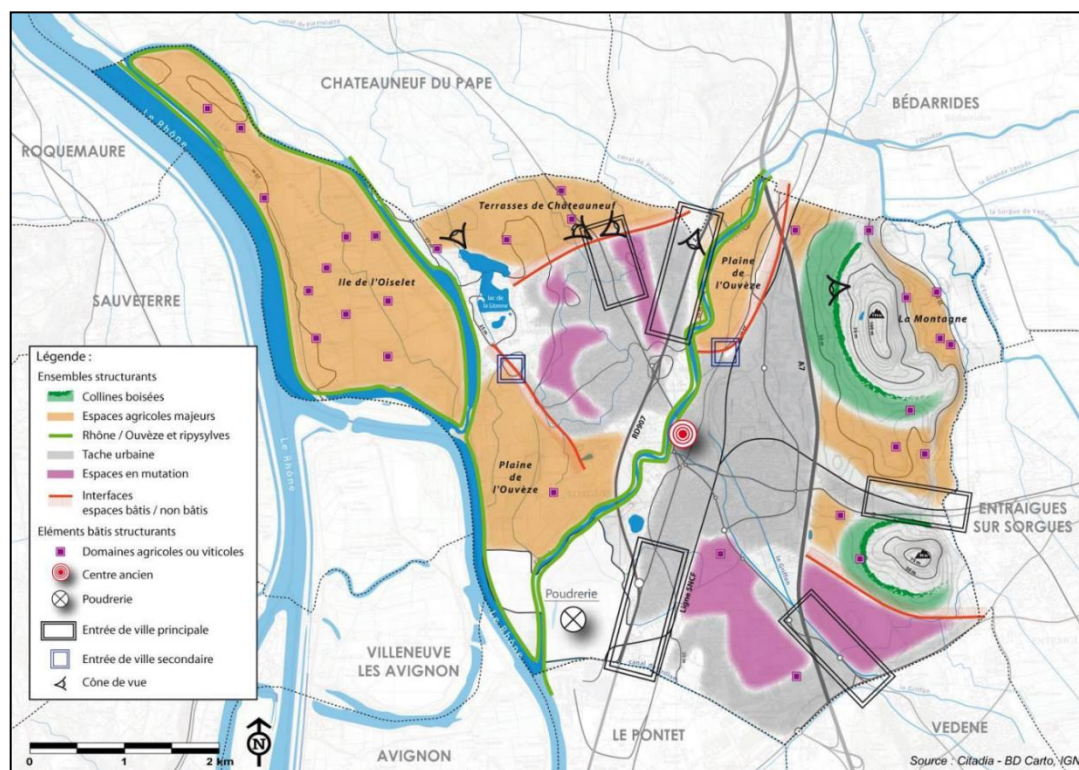
Secteur concerné par la révision allégée du PLU

Extrait du zonage du PLU en Vigueur (avant révision allégée)**Extrait du zonage du PLU après révision allégée**

PARTIE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGE

Le site de projet se situe à l'interface entre la zone urbaine au sud), l'île de l'Oiselet et son bras du Rhône (à l'Ouest) et la plaine agricole de Châteauneuf du pape au nord.



Extrait carte de diagnostic du PLU

La surface du site est de 30 hectares.

Les parcelles faisant l'objet de la révision allégée, classées en zone N au PLU en vigueur, présentent un profil globalement naturel, implanté sur un ancien site d'extraction de matériaux.

Le site est composé de à la fois :

- **D'espaces au profil naturel :**

- 2 plans d'eau, anciennes carrières, qui ont été remises en eau il y a plusieurs dizaines d'années ;
- une végétation naturelle bordant les deux plans d'eau, qui présente en particulier une certaine densité de peupliers, végétation que l'on retrouve en bordure de Rhône notamment (ripisylve) ;

- **D'espaces de graviers, « tout venant » :**

- des cheminements de type pistes de terre bordant ces deux plans d'eau ;
- un vaste espace de stationnement à l'Est du site, en gravier ;
- d'anciens « hangars »

Le terrain périphérique aux plans d'eau a été fortement **remanié**.

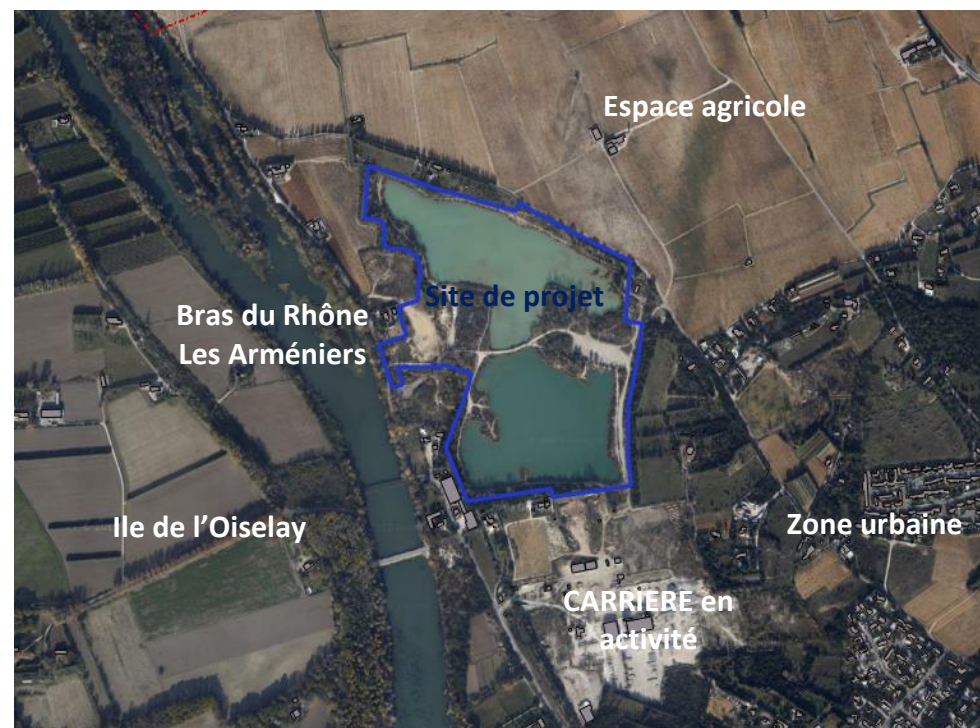
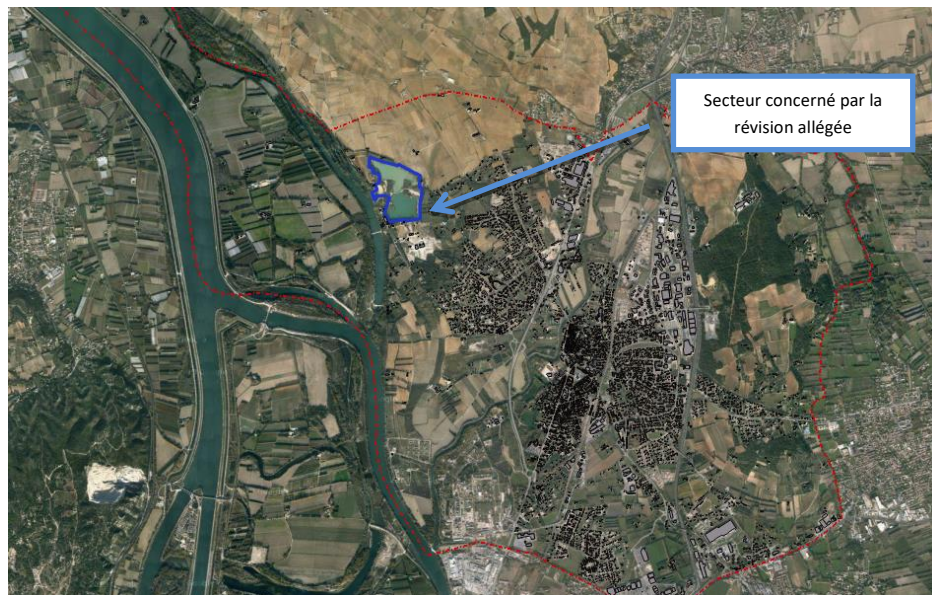
Le site fait l'objet d'usages divers :

- des activités de pêche ;
- des stationnements de véhicules, des dépôts de déchets sauvages ;
- de parcours de motocross (sur les chemins existants)

Le site ne bénéficie pas aujourd'hui d'une dynamique de valorisation environnementale, paysagère et en matière d'usage pour la population locale. De **nombreux dépôts et déchets divers sont entreposés**. Le site est également régulièrement « squatté ».

Le site est situé à distance des secteurs urbanisés de Sorgues, à proximité d'un espace viticole et des berges du Rhône. Il est encadré par deux routes étroites, le chemin des Pompes et le chemin de l'Oiselay. Un secteur de carrière est en

activité au Sud. Du bâti isolé est visible à proximité, particulièrement à l'Ouest le long du Rhône.



Occupation du sol :





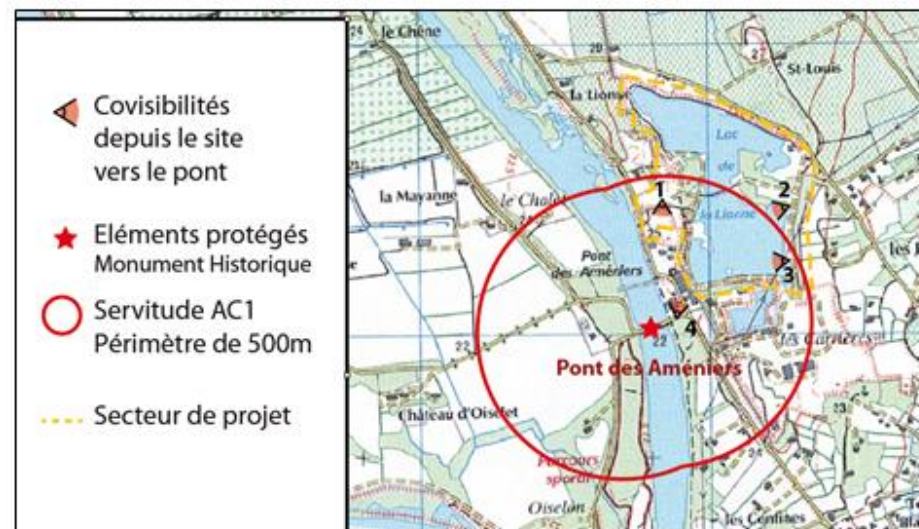
2. PATRIMOINE BATI

Le pont des Arméniers, au Sud, classé monument historique, fait l'objet d'un périmètre de protection de 500 mètres dans lequel est inclus le secteur concerné par le projet.

Le site n'est actuellement pas visible depuis les espaces alentours : la végétation dense bordant le site constitue des **barrières visuelles** depuis l'extérieur, et particulièrement depuis le pont des Arméniers.

Le haut du pont reste néanmoins visible depuis certains points du secteur concerné par la révision allégée.

Covisibilités depuis le site de projet

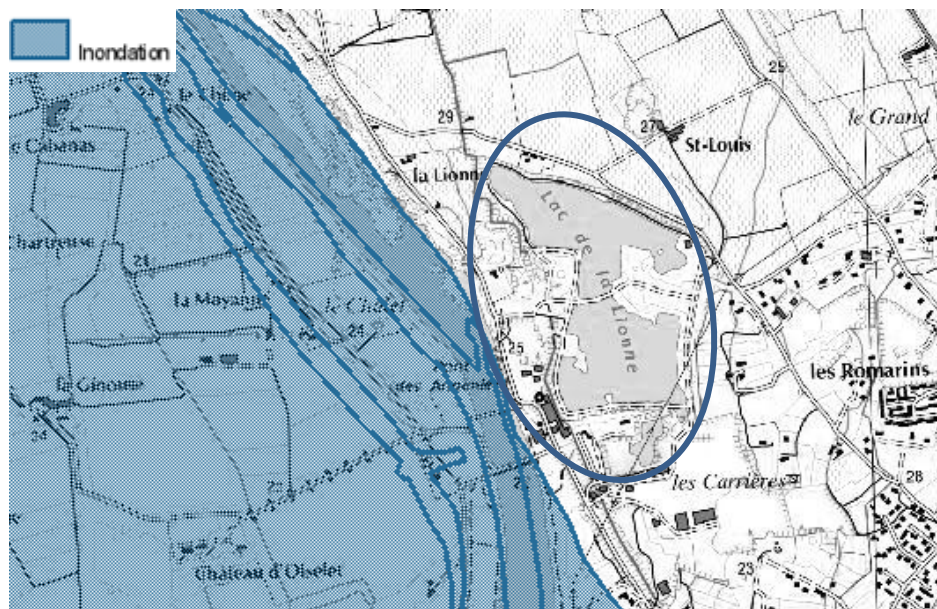




3. RISQUES

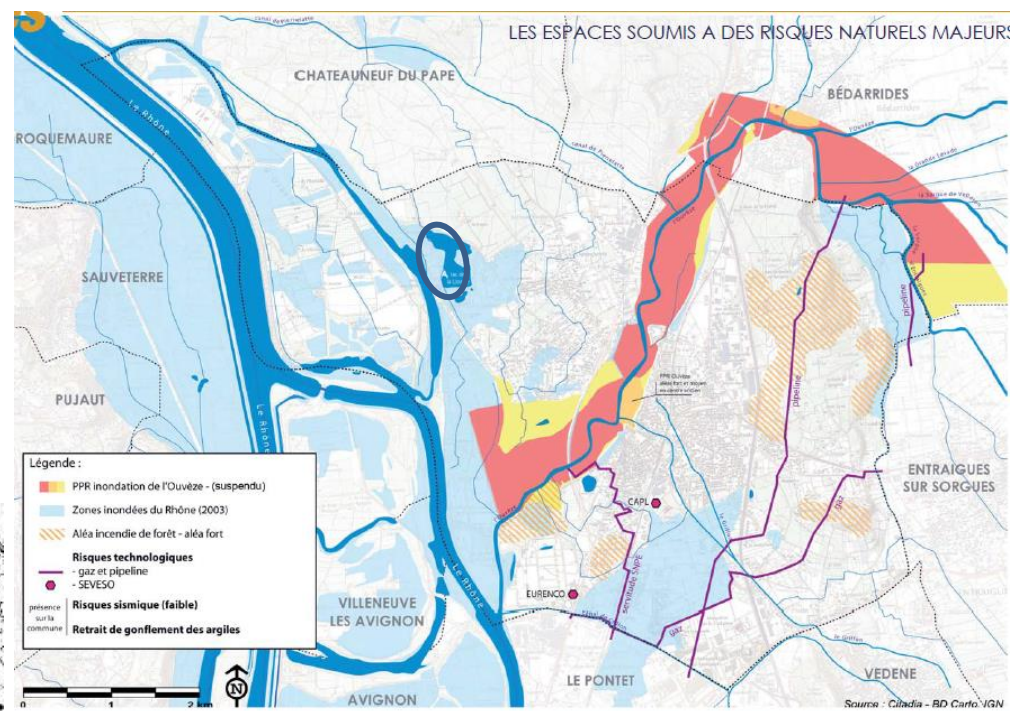
Les parcelles concernées par la révision allégée ne sont pas situées en zones inondables du Plan de Prévention des Risques du bassin versant de l'Ouvèze ni en zone inondable de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Vaucluse.

Elles sont concernées par les zones d'aléa identifiées sur les cartes des surfaces inondables du TRI Avignon-Plaine du Tricastin-Basse vallée de la Durance (Territoire à Risque d'Inondation par débordement de cours d'eau). Ces zones ont été inondées en 2003 ce qui implique de surélever les planchers des potentielles constructions (+0,70 m du terrain naturel minimum).



Extrait de l'atlas des zones inondables du Vaucluse – Source : cartorisque.prism.net

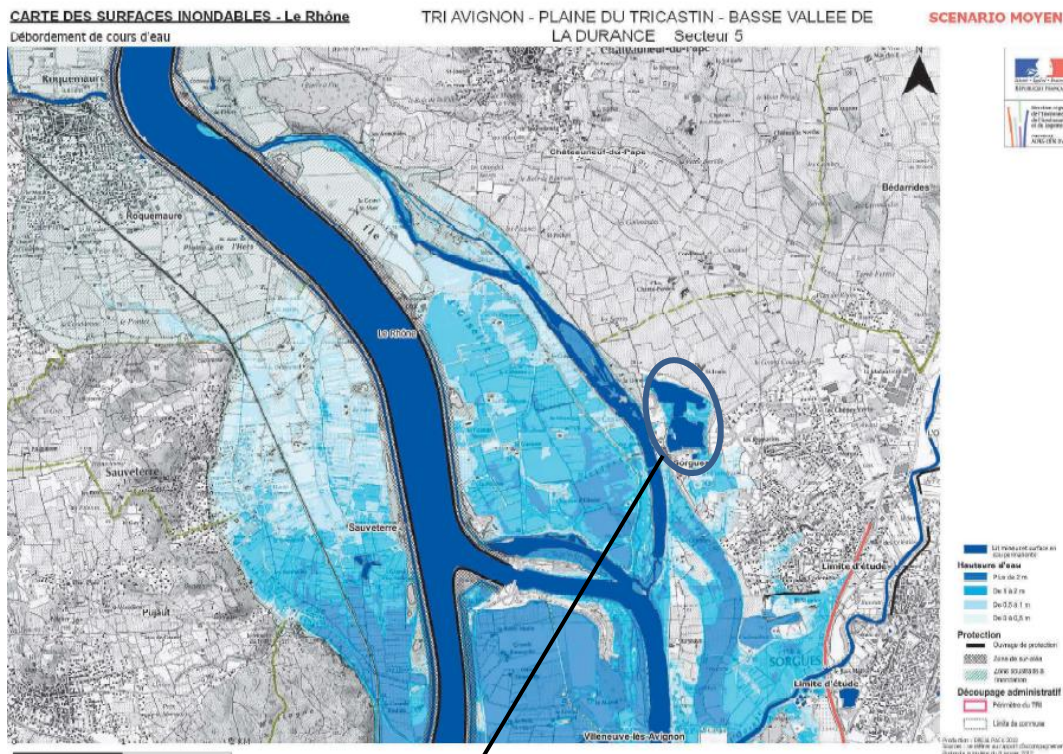
Zones inondées en 2003



Néanmoins, des études complémentaires ont démontré que le plan d'eau de la Lionne n'est pas connecté hydrauliquement par l'écoulement du Rhône. De plus, le plan d'eau se situe hors du lit hydro géomorphologique du Rhône. Le phénomène qui a pu être constaté sur le plan d'eau de la Lionne n'est pas lié au débordement du Rhône mais à l'accumulation des eaux de ruissellement, ce qui permet une évolution du site en respectant des mesures de sécurité dans les constructions.

La future carte des aléas du TRI prendra en compte ces éléments.

Zone d'aléa du TRI :



Le site est localisé à l'écart du risque de feux de forêt et de zones importantes de risque de mouvement de terrain.

4. ENJEUX ECOLOGIQUES

Le site est identifié parmi les zones humides du Département de Vaucluse.

La commune de Sorgues est concernée par la présence de **3 ZNIEFF** : « Les Sorgues » (84-100-140), « Le Vieux Rhône des Arméniers » (84-112-127) et « Le Rhône » (84-112-100), ainsi que plusieurs zones de préemption au titre des **espaces naturels sensibles**.

Elle est également concernée par la présence de **2 sites d'importance communautaire au titre du réseau Natura 2000** : « La Sorgues et l'Auzon » (FR9301578) et « Le Rhône aval » (FR9301590).

Le secteur concerné par la révision allégée est localisé à proximité directe de la zone Natura 2000 « Rhône aval » et la ZNIEFF de type 1 « Le vieux Rhône des Arméniers ».

Le Rhône aval (FR9301590) : le Rhône constitue un des plus grands fleuves européens. Dans sa partie aval, il présente une grande richesse écologique, notamment plusieurs habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire. Grâce à la préservation de certains secteurs, de larges portions du fleuve sont exploitées par des espèces remarquables, notamment par le Castor d'Europe et diverses espèces de poissons.

L'axe fluvial assure un rôle fonctionnel important pour la faune et la flore : fonction de corridor (déplacement des espèces telles que les poissons migrateurs), fonction de diversification (mélange d'espèces montagnardes et

méditerranéennes) et fonction de refuge (milieux naturels relictuels permettant la survie de nombreuses espèces).

Les berges sont caractérisées par des ripisylves en bon état de conservation, et localement très matures (présence du tilleul). La flore est illustrée par la présence d'espèces tempérées en limite d'aire, d'espèces méditerranéennes et d'espèces naturalisées. Ce site abrite la dernière station de *Aldrovanda vesiculosa* en France (non revue depuis 1990).

Les caractéristiques sont les suivantes :

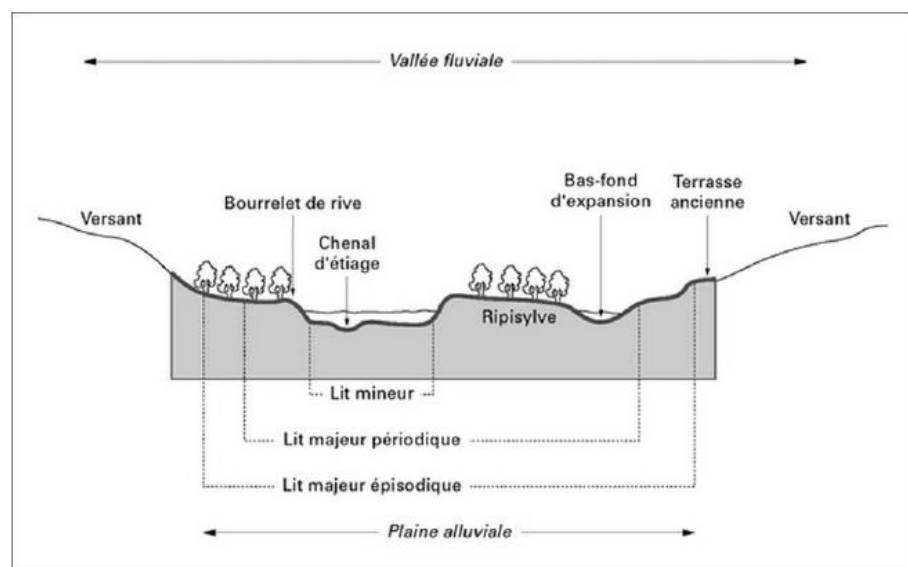


Illustration 5.1: schéma générale d'un fleuve naturel avec son lit mineur du cours d'eau, le lit majeur périodique et le lit majeur épisodique.

Les habitats d'intérêt communautaire

24 habitats d'intérêt communautaire

Les habitats humides



Herbiers de Characées



« Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition » (3150)



Mares temporaires méditerranéennes (3170)



Végétation pionnière des bancs de galets



« Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitans et du Callitriche-Batrachion » (3260)



Rivières avec berges vaseuses avec végétation du *Chenopodium rubri* p.p. et du *Bidetion* p.p. (3270)



Rivières permanentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion avec rideaux boisés riverains à *Salix* et *Populus alba* (3280)



« Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaire et des étages (montagnard à alpin) » (6430)

Les habitats d'intérêt communautaire

Les habitats forestiers



Fourrés de Tamaris
Boisements rivulaires les plus fréquents dans la zone estuarienne du Rhône,



Forêts riveraines des niveaux inférieurs à Saule blanc :
Forêts-galeries à *Salix alba* et *Populus alba* (92A0)



Forêts riveraines à frêne

> dominées par les formations à **Peuplier blanc**, généralement implantées sur les berges, entre les digues du Rhône et les espaces cultivés situés en retrait.

> la typicité des ripisylves est bonne et leur représentativité importante

> **Forte valeur écologique et présentent un intérêt majeur pour la faune** (entomofaune, avifaune et Chiroptères, notamment).

> Les ripisylves restent très vulnérables aux divers aménagements et entretiens qui peuvent avoir lieu.

> La principale préconisation de gestion pour cet habitat est de le laisser évoluer naturellement pour une maturation des boisements.

Le vieux Rhône des Arméniers (84-112-127) : cette ZNIEFF, située entre le château d'Hers au Nord, et l'usine de Sauveterre au Sud, s'étire, sur plusieurs kilomètres de longueur et parfois 100 à 200 m de largeur, une très importante lône du Rhône, celle des Armeniers. Encombrée d'îles plus ou moins importantes (dont l'Isle-Saint-Luc), elle longe la partie orientale de l'île de l'Oiselet. Des linéaires significatifs n'ont pas été aménagés avec des enrochements (au niveau de l'Isle Saint-Luc en particulier et au sud de l'île de l'Oiselet), et on y rencontre encore de petites plages formées d'éléments fins, très favorables à des activités biologiques. Comme sur le cours amont du Rhône vauclusien, certaines espèces medio-européennes ou eurasiatiques arrivent à s'y maintenir, surtout à la faveur de la présence de milieux qui restent frais, même en période estivale. On y rencontre une grande partie des groupements des grands fleuves à l'exception notoire des prairies naturelles :

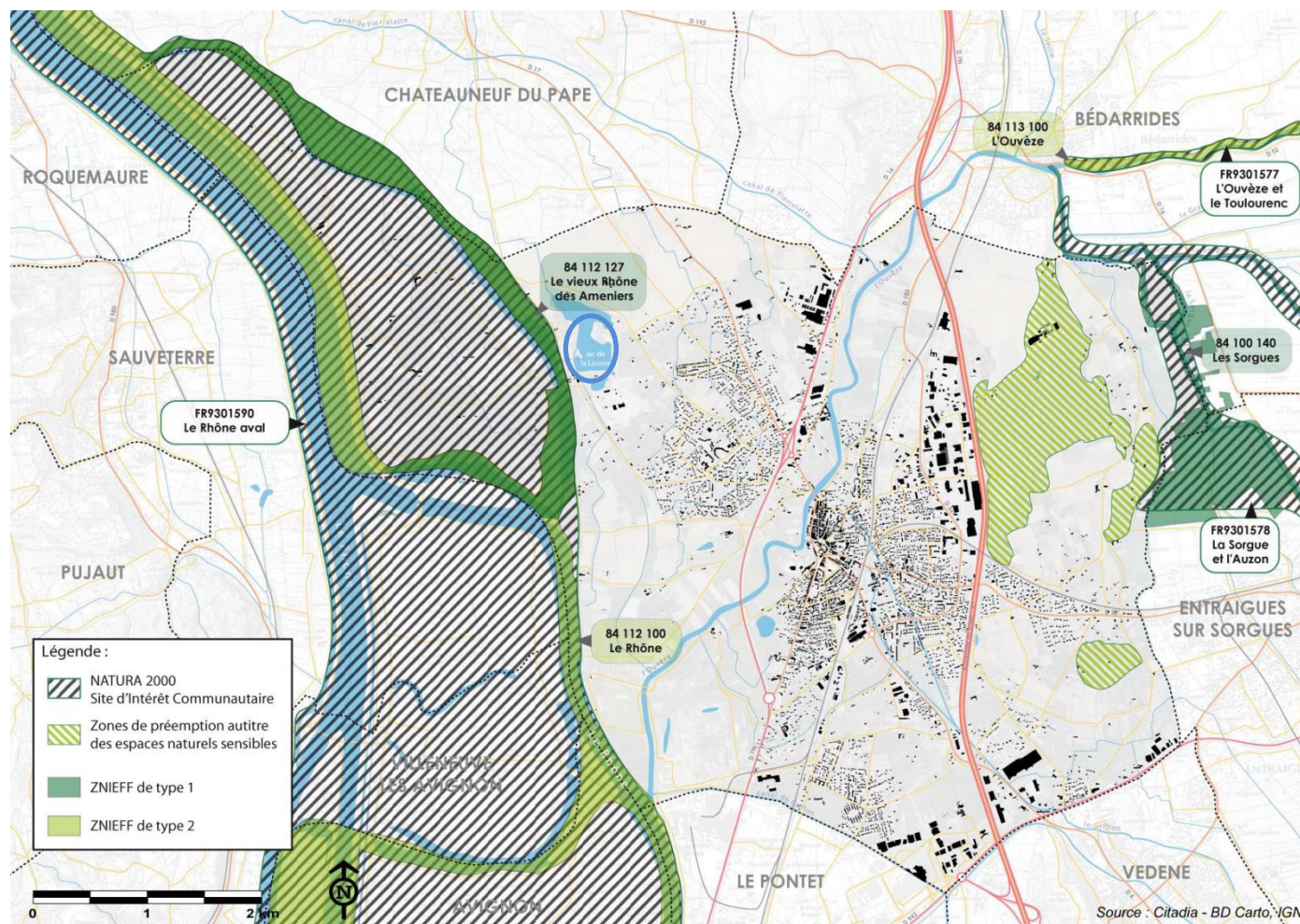
- les groupements à hydrophytes (potamots, renoncules aquatiques, etc.) qui se maintiennent très bien dans les lônes,
- les groupements à hélophytes,
- les ripisylves qui occupent le lit majeur et sont constituées de forêts pionnières à bois tendre (saules et peupliers), et de forêts plus matures de bois dur (avec chêne pédoncule, aulne glutineux, frêne oxyphylle, etc.). Ces dernières sont particulièrement bien représentées à l'Isle-Saint-Luc presque entièrement boisées,
- les mégaphorbiaies.

Intérêt de la zone pour la faune

Ce secteur du Vieux-Rhône présente un certain intérêt pour la faune : 6 espèces animales patrimoniales, toutes remarquables, fréquentent les lieux. Le Castor d'Europe est signalé dans cette zone, de même que le Pélodyte ponctué et un cortège d'Oiseaux nicheurs comprenant notamment le Faucon hobereau, le Petit-duc scops, le Pic épeichette, le Gobemouche gris.

Intérêt de la zone pour la flore

Le très faible niveau d'artificialisation du site est à l'origine du maintien d'un bel ensemble naturel qui offre une grande diversité d'espèces et d'habitats. C'est ainsi que, malgré une eutrophisation parfois importante de la lône et son ensablement progressif, des hydrophytes arrivent toujours à se maintenir comme *Vallisneria spiralis* (vallisnérie en spirale). Les formations à hélophytes présentent une diversité encore plus grande avec tout un cortège d'espèces medio-européennes qui sont ici bien souvent en limite méridionale de leur aire de répartition comme *Carex pseudocyperus* (laiche faux-souchet), *Ranunculus sceleratus* (renoncule scélérate) près du château d'Hers. Les éléments typiques de la flore méditerranéenne font défaut ou ne représentent que des biotopes très réduits en surface et à faible biodiversité (sud-est de l'île de l'Oiselay).



Le site de projet est situé à proximité directe de ces périmètres d'intérêt écologique, sans y être inclus.

Le site de projet est toutefois concerné par la présence d'habitats communs au site Natura 2000 proche, en particulier **des habitats forestiers de peupleraies, habitat d'intérêt communautaire**. Ce type d'habitat peuple la majeure partie du contour des deux lacs.

Au regard du document d'orientation et de gestion du site Natura 2000 (DOCOB), les enjeux relatifs à cet habitat sont les suivants :

« Forêts riveraines de peupliers » (92A0) :

Facteurs évolutifs (critères de dégradation + codes)	Vulnérabilité	Enjeu de conservation	Enjeu de conservation périmètre SIC	Commentaires justificatifs
Mauvaise gestion forestière (160) Extraction de granulats (300)	Forte	Fort	Fort	Les boisements en galeries de futaies âgées présentent un grand intérêt pour la flore, la faune des coléoptères saproxyliques, l'avifaune et les chiroptères cavernicoles. Le sous-type de peupliers blancs est plus

En ce qui concerne les espèces : au regard du DOCOB, les espèces d'intérêt communautaire identifiées (recensement effectué) sur le bras des Arméniers, à proximité du site de projet, sont les suivantes :

- Plusieurs odonates, dont Gomphus Graslinii, en plus grande densité ;
- Le castor et la loutre (présence probable).

Les abords du site présentent également des enjeux liés à la présence de Chiroptères et d'ianes.

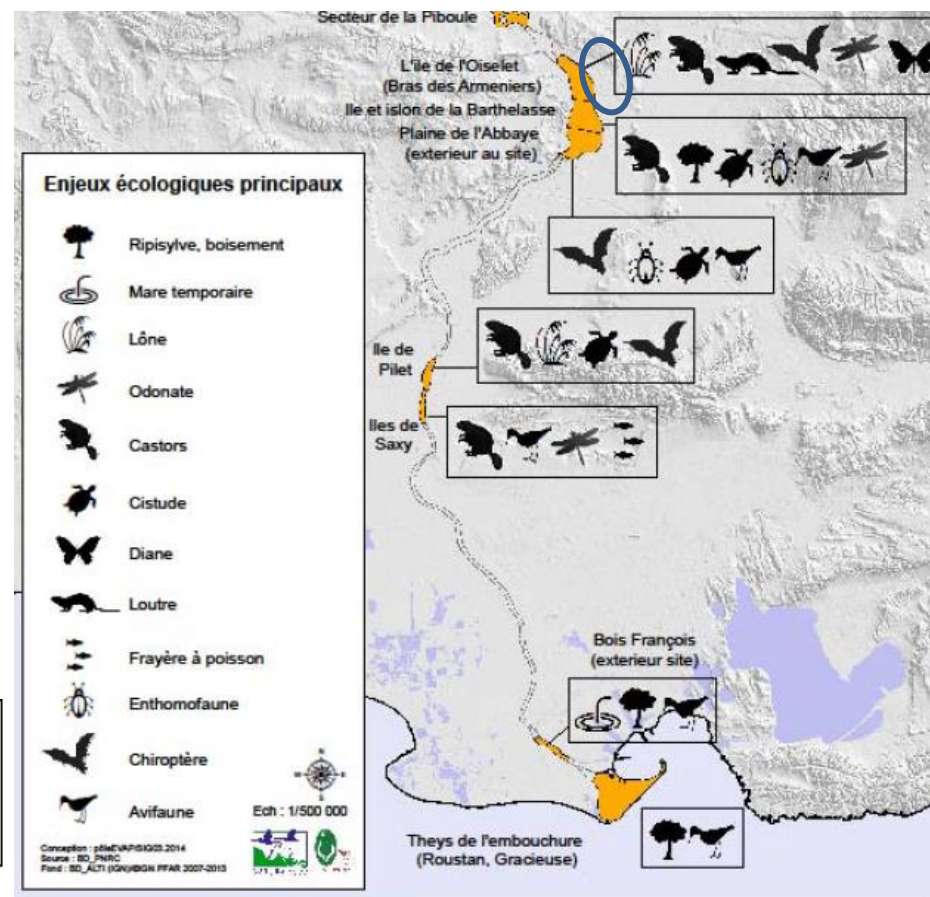
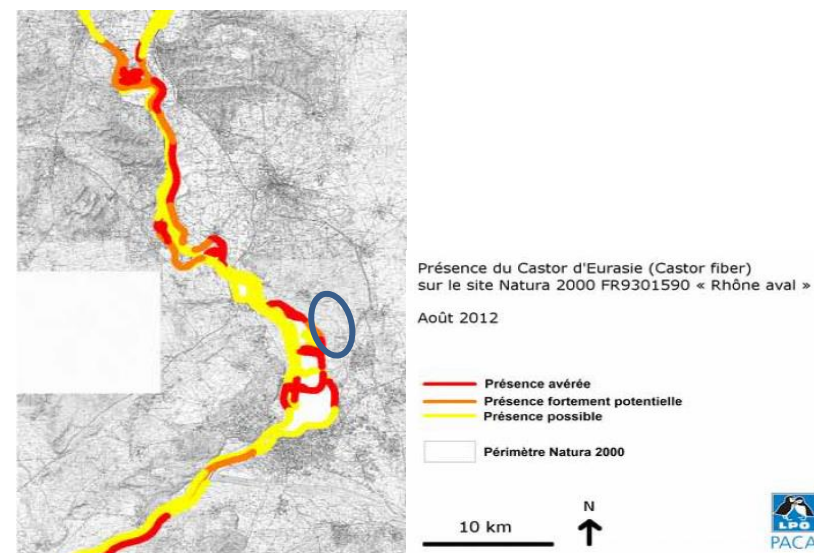
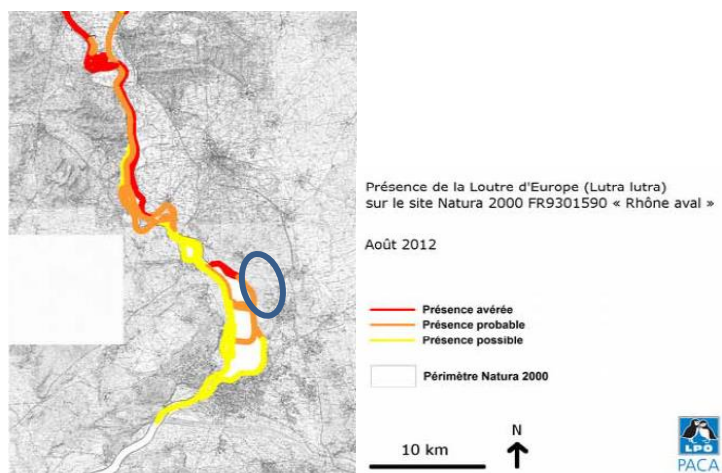
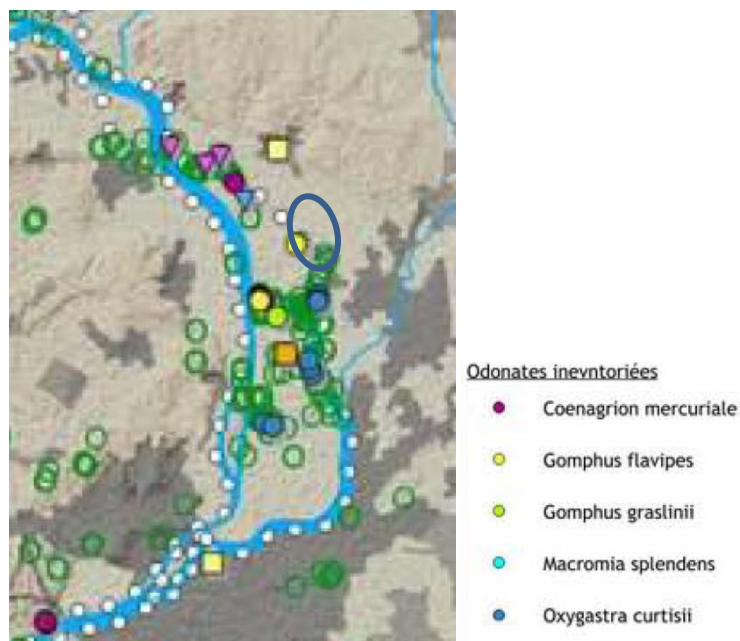


Schéma de synthèse. Source : DOCOB Natura 2000



Le site présente ainsi une vulnérabilité écologique liée à la présence de cet habitat forestier et d'une zone humide, pouvant à eux deux attirer de potentielles espèces d'intérêt communautaire recensées ou potentielles à proximité immédiate.

Enfin, le site participe à la trame verte et bleue du territoire de par son caractère de réservoir naturel (plans d'eau) et participe à la continuité de la ripisylve du Rhône.

5. ASSAINISSEMENT ET EAU POTABLE

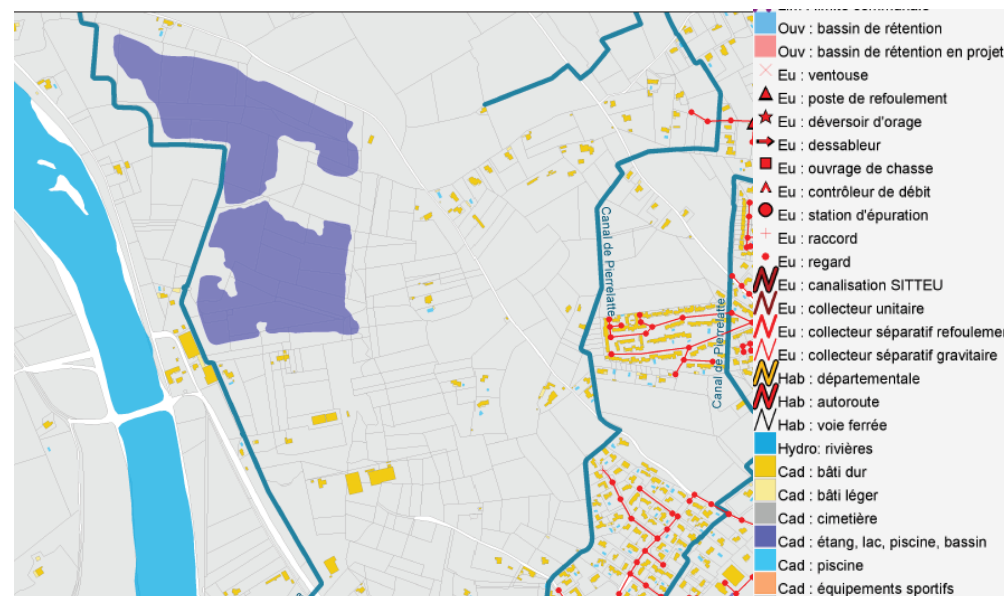
Le Syndicat Intercommunal de Transport et Traitement des Eaux Usées (S.I.T.T.E.U.), établissement public de coopération intercommunale (EPCI), assure le transport et le traitement des eaux usées des communes d'Entraigues, Saint Saturnin les Avignon, Vedène et Sorgues.

Ce syndicat gère un réseau de transport d'eaux usées avec une station d'épuration située sur la commune de Sorgues. La station d'épuration traite les eaux usées des communes de Sorgues, Entraigues, Saint Saturnin et Vedène pour partie.

Le site n'est actuellement pas raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Le porteur de projet mettra en place un système d'assainissement autonome conforme aux besoins et à la réglementation en vigueur. Le système d'assainissement représentera un point de vigilance lors de l'instruction du permis de construire.

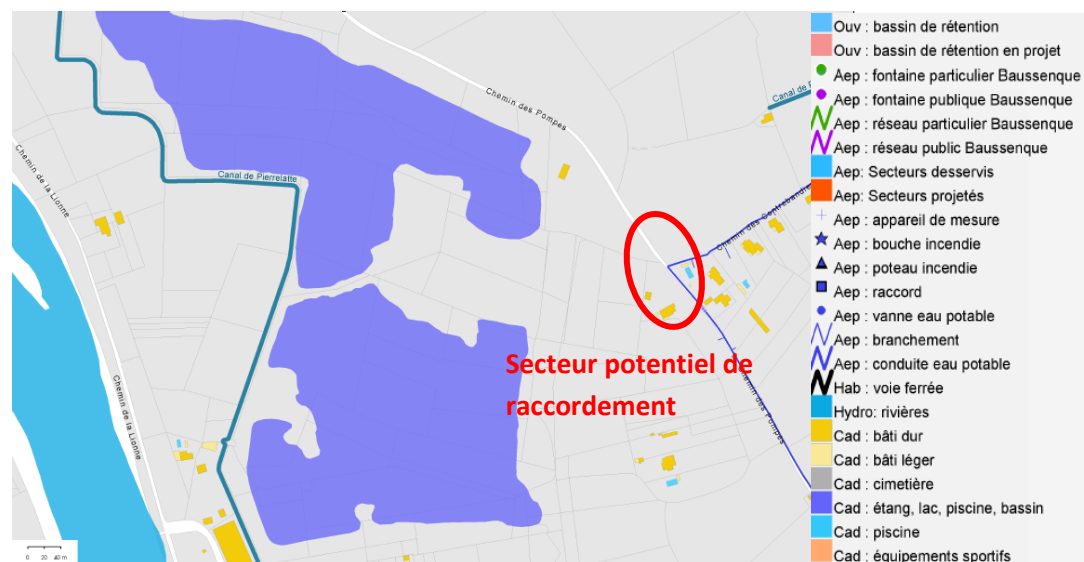
Extrait du réseau eaux usées (canalisation ROUGE)



Le site de projet est raccordable au réseau d'eau potable de la commune depuis le chemin des pompes. Les travaux sont actuellement à l'étude.

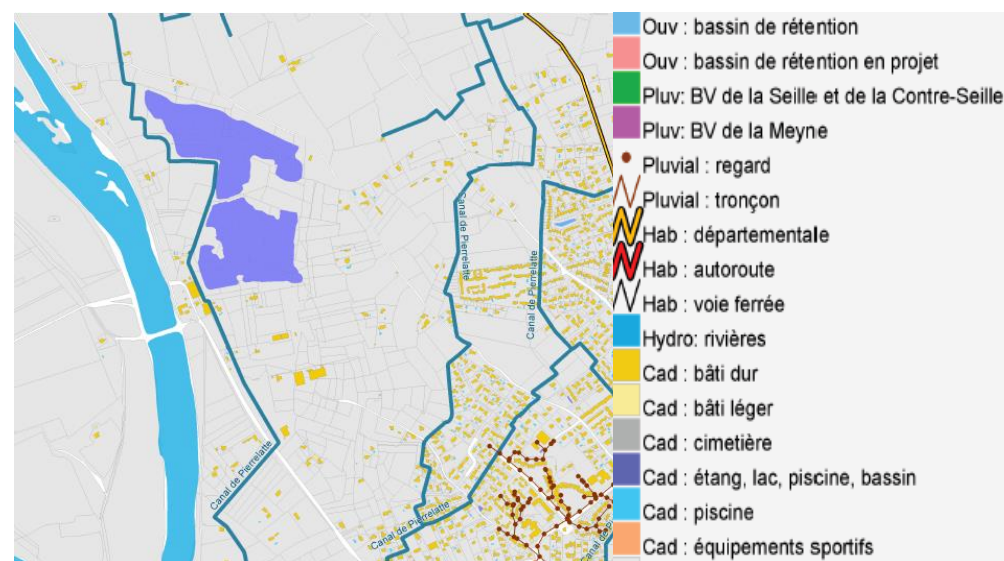
La capacité des points de captage et de la nappe est actuellement suffisante pour répondre aux besoins futurs du territoire.

Extrait du réseau d'eau potable (réseau BLEU)



En ce qui concerne le réseau pluvial, il n'est pas présent sur le secteur. Le site est localisé à proximité du canal de Pierrelatte qui ne pourra néanmoins pas recevoir les eaux pluviales du secteur.

Extrait du réseau d'eau pluvial (réseau BLEU)



PARTIE 3 – JUSTIFICATION DU PROJET **ET MODIFICATIONS ENGENDREES** **DANS LE PLU**

1. JUSTIFICATION DU PROJET

L'objectif d'un reclassement des 57 parcelles dans un sous-secteur STECAL de la zone naturelle relève d'une volonté de redynamisation de l'activité touristique de la zone, en accord avec les objectifs du PADD.

En effet, classées en zone Naturelle au PLU en vigueur :

- elles sont actuellement délaissées et laissent place à des usages susceptibles de dégrader la qualité du site ;
- elles ne peuvent recevoir des aménagements destinés à l'accueil touristique et à l'hébergement ;
- elles ne peuvent être valorisées à des fins de projets touristiques et de loisir.

De plus, le projet sera porteur de développement économique pour la commune en permettant la création d'emplois, le développement de circuits courts ainsi que le renforcement de l'attractivité touristique de Sorgues.

Ainsi, ce reclassement en Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées se justifie par un objectif de mise en cohérence du zonage avec le projet communal au regard des éléments détaillés ci-dessus.

2. SUPERFICIE DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLU ET LEUR EVOLUTION

La surface du site faisant l'objet de la révision simplifiée est de 30 hectares.

La surface des zones agricoles au PLU, de 1797,79 ha, ne sera pas réduite dans le cadre de la révision allégée.

La surface des zones naturelles au PLU, de 1258,31 hectares, ne sera pas réduite dans le cadre de la révision allégée. Un sous-secteur NI de 30 hectares sera créé au sein de la zone N.

Détail des nouvelles superficies du PLU, avant et après révision « allégée » :

Superficies du PLU en vigueur			Modifications apportées par la révision allégée	
Zones	Caractères	Superficie		Nouvelles superficies
UA	Centre ancien	5,66		5,66
UB	Faubourgs	46,94		46,94
UC et secteurs	Habitat et équipements collectifs	84,53		84,53
UD	Habitat intermédiaire	80,63		80,63
UE et secteurs	Habitat pavillonnaire	415,46		415,46
UF et secteurs	Activités économiques	487,74		487,74
Total zones U		1120,96		1120,96
2AUa	Réserves foncières activité éco	83,47		83,47
2AUm	Réserve foncière zone mixte	49,82		49,82
2AUh	Réserve foncière zone d'habitat	5,27		5,27
Total zones AU		138,56		138,56
A	Zones agricoles	1796,58		1796,58
N	Zones naturelles	300,38		300,38
	dont STECAL			29,97
Total général		3358		3358

3. MODIFICATIONS APORTEES DANS LES DIFFERENTS DOCUMENTS DU PLU

Le présent chapitre a pour objet de présenter les modifications apportées au dossier de PLU en reprenant le sommaire du dossier de PLU et en indiquant en gris les parties qui ne sont pas impactées par la présente révision et en rouge les parties impactées par la révision allégée

Légende :

Xxxxxxxxxx = pièces inchangées par la présente révision « allégée ». Se référer au dossier de PLU approuvé ;

Xxxxxxxxxx = pièce modifiée par la présente révision allégée.

Pièces du dossier de PLU :

0. PIECES ADMINISTRATIVES

1. RAPPORT DE PRESENTATION

CHAPITRE 5 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT – PAGE 172

✖ **TABLEAU COMPARATIF POS/PLU – PAGE 173**

Le tableau de droite est actualisé en intégrant les évolutions de la révision allégée.

Tableau comparatif POS/PLU		
Superficie du POS		
Zones	Caractères	Superficie
UA	Centre ancien	5,56
UB et secteurs	Périphérie centre	29,26
UD et secteurs	Zone résidentielle	332,33
1UE, 2UE et 3UE	Activités éco	144,3
1UF, 2UF, 3UF	Infrastructures	74,92
ZAC		45,23
Total U + ZAC		631,6
1NA et secteurs	Futures zones résidentielles	144,7
2NA et secteurs	Réserves foncières habitat	55,3
3NA et secteurs	Futures zones d'activités	338,8
4NA	ZA1a Marquette	19,45
5NA		1,81
Total NA		560,06
NB et secteurs	Habitat diffus	68,32
Total zones constructibles		1259,98
1NC et secteurs	Zones agricoles	1776,53
2NC et secteurs	Carrières	79
ND et secteurs	Zones naturelles	242,83
Total général		3358

Superficies du PLU en vigueur		
Zones	Caractères	Superficie
UA	Centre ancien	5,56
UB	Faubourgs	46,94
UC et secteurs	Habitat et équipements collectifs	84,53
UD	Habitat intermédiaire	80,63
UE et secteurs	Habitat pavillonnaire	415,46
UF et secteurs	Activités économiques	487,74
Total zones U		1120,96
2AUa	Réserves foncières activité éco	83,47
2AUm	Réserve foncière zone mixte	49,82
2AUh	Réserve foncière zone d'habitat	5,27
Total zones AU		138,56
Total zones constructibles		1259,52
A	Zones agricoles	1796,58
N et secteurs	Zones naturelles	300,38
Dont STECAL		29,97
Total général		3358

✖ **LES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE ZONES URBAINES**

✖ **LES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE ZONES A URBANISER**

✖ **LES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE ZONES AGRICOLES**

✱ **LES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE ZONES NATURELLES – P. 211**

Texte initial :

« Les zones N, équivalentes des zones ND du POS précédent, délimitent les zones naturelles et forestières de la commune. Elles couvrent principalement le secteur de la Montagne, massif boisé à l'Est de la commune et son prolongement au Sud sur le secteur collinaire de Sève.

Elles comportent par ailleurs plusieurs secteurs spécifiques dont notamment :

- un secteur Nt, relatif au Domaine du Château de la Tour Vaucros visant à permettre le changement de destination des bâtiments existants à condition d'être liés à une vocation touristique
- des secteurs Ns relatifs à des centrales solaires photovoltaïques

Au total les zones N représentent une superficie de 277,92ha contre 242,83 au POS révisé, soit un solde positif de 35,09 ha.

[...]

Le chapitre des reclassements en zones naturelles est plus long puisque l'on enregistre :

- le reclassement en zone N de la partie Nord de l'ancienne zone NBb de Saint Martin
- le reclassement en secteur Nt du domaine de la Tour du Château Vaucros
- le reclassement en zone N de certains secteurs concernés par des bassins de rétention (Poinsard notamment)
- le reclassement en zone N du Monastère de la Visitation
- le reclassement en secteur Ns des projets de ferme solaire

- le reclassement en zone N d'une partie des anciennes carrières (Lac de la Lionne notamment).

Modifications apportées au texte :

« Les zones N, équivalentes des zones ND du POS précédent, délimitent les zones naturelles et forestières de la commune. Elles couvrent principalement le secteur de la Montagne, massif boisé à l'Est de la commune et son prolongement au Sud sur le secteur collinaire de Sève.

Elles comportent par ailleurs plusieurs secteurs spécifiques dont notamment :

- un secteur Nt, relatif au Domaine du Château de la Tour Vaucros visant à permettre le changement de destination des bâtiments existants à condition d'être liés à une vocation touristique
- des secteurs Ns relatifs à des centrales solaires photovoltaïques
- un secteur NI, secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, dit STECAL, relatif à l'aménagement d'un projet d'accueil touristique léger dans des secteurs délimités.

Au total les zones N représentent une superficie de 277,92ha contre 242,83 au POS révisé, soit un solde positif de 35,09 ha.

[...]

Le chapitre des reclassements en zones naturelles est plus long puisque l'on enregistre :

- le reclassement en zone N de la partie Nord de l'ancienne zone NBb de Saint Martin
- le reclassement en secteur Nt du domaine de la Tour du Château Vaucros

- le reclassement en zone N de certains secteurs concernés par des bassins de rétention (Poinsard notamment)
- le reclassement en zone N du Monastère de la Visitation
- le reclassement en secteur Ns des projets de ferme solaire
- le reclassement en zone NI du Lac de la Lionne et de ses abords.

CHAPITRE 6 : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE 7 : LES MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

- ✗ LES MESURES ENVISAGÉES
- ✗ ÉVALUATION DES RESULTATS ET SUIVI

Le tableau des indicateurs est complété avec la définition de nouveaux indicateurs relatifs à la mise en œuvre du projet faisant l'objet de cette présente révision allégée.

Les indicateurs relatifs à la consommation d'espace sont quant à eux actualisés.

Indicateurs	Type de données	Valeur de référence (en 2014 = T 0)	Fréquence d'actualisation	Valeur après réalisation du projet
CONSOMMATION D'ESPACES				
SURFACE	Surface « artificialisée »	966 ha	5 ans	A compléter après projet
	Surface en zone agricole	1909 ha	5 ans	
	Surface en zone naturelle	510 ha	5 ans	
MISE EN ŒUVRE DU PROJET				
Conservation effective des boisements existants sur le site				A compléter après projet
Intégration paysagère effective du projet dans son ensemble				
Mise en place effective des mesures de réduction des impacts du projet				
Respect effectif de la non circulation à l'intérieur du site				
Non création effective de nouveaux cheminements à l'intérieur du site				
Respect effectif des objectifs de non imperméabilisation irréversible du site sur les espaces naturels				
Respect des objectifs d'implantation de la piscine dans un périmètre de 25m autour du bâtiment principal				
Mise en place effective d'un dispositif d'assainissement autonome				
Mise en place effective d'un traitement écologique dans le cadre de l'aménagement éventuel d'une piscine				
Respect de l'emprise du projet défini initialement				

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

AUCUNE EVOLUTION

3. REGLEMENT

Modification du règlement de la zone N en intégrant un sous-secteur NI, Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et les dispositions réglementaires afférentes.

Les modifications du règlement visent à permettre :

- l'implantation d'installation d'habitations légères de loisirs (vingt unités) ;
- la construction d'un bâtiment d'accueil et d'une piscine.

Dans l'objectif d'assurer la sécurité du site, une habitation de gardiennage est autorisée dans le volume bâti existant et à condition que la surface de plancher n'excède pas 50 m² et les règles relatives à la hauteur des clôtures ont été modifiées pour passer à 2 mètres

Texte initial :

Caractère de la zone :

« La zone N recouvre les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

un secteur Ns relatif à un secteur d'anciennes carrières destiné à l'implantation de panneaux solaires.

Un secteur Nc relatif à un secteur de carrière

un secteur Nt relatif à un secteur à vocation touristique

2.1. Règles générales

-l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition :
que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m²,
que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher par unité foncière.

- les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci, sous réserve du traitement du produit des eaux d'infiltration.

-les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

2.2. Secteur Ns

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'implantation d'une ferme photovoltaïque.

2.3. Secteur Nt

En plus du 2.1.

- l'aménagement et le changement de destination des bâtiments à condition d'être destiné aux activités d'hébergement touristique,

2.4. Secteur Nc

En plus du 2.1.

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation de carrières.

ARTICLE N 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 8m à l'égout du toit et 10m au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments existants ayant une hauteur supérieure et pour les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Modifications apportées au règlement :

Caractère de la zone :

« La zone N recouvre les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

un secteur Ns relatif à un secteur d'anciennes carrières destiné à l'implantation de panneaux solaires.

Un secteur Nc relatif à un secteur de carrière

un secteur Nt relatif à un secteur à vocation touristique

Un secteur NI, dit de taille et de capacités d'accueil limitées, permettant le développement d'habitations légères de loisirs

2.1. Règles générales

-l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition :

que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m²,

que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 300 m² de surface de plancher par unité foncière.

- les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci, sous réserve du traitement du produit des eaux d'infiltration.

-les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne

dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

2.2. Secteur Ns

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'implantation d'une ferme photovoltaïque.

2.3. Secteur Nt

En plus du 2.1.

- l'aménagement et le changement de destination des bâtiments à condition d'être destiné aux activités d'hébergement touristique,

2.4. Secteur Nc

En plus du 2.1.

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation de carrières.

2.5. Secteur NI

- L'installation d'habitations légères de loisirs à condition que leur nombre soit limité à vingt unités et sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à + 0,70 m du terrain naturel et dans la limite de 40m² de surface de plancher par unité;

-les installations et les travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public dans le respect des usages ;

- la création de surfaces de plancher pour des locaux strictement nécessaires à des activités de tourisme, sportives, d'animation et de loisirs (tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels ou bâtiment d'accueil) et sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à + 0,70 m du terrain naturel et dans la limite de 350m² de surface de plancher d'un seul tenant. Dans le volume bâti visé ci-avant, les constructions à usage d'habitation et

leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont tolérées à condition que la surface de plancher n'excède pas 50 m² dans la limite d'un seul logement ;

- les piscines non couvertes si elles sont implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal visé à l'alinéa ci-dessus et sous réserve du traitement du produit des eaux d'infiltration.

ARTICLE N 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone NI, l'emprise au sol du bâtiment d'accueil visé à l'article 2 est limitée à 0,5% de l'unité foncière.

Autres zones : Non réglementé

ARTICLE N 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 8m à l'égout du toit et 10m au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments existants ayant une hauteur supérieure et pour les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

En zone NI, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout du bâtiment.

ARTICLE N 11. – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En zone NI :

- la hauteur des clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m ;

- les clôtures sont grillagées, constituées d'éléments ajourés, ou végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. La partie basse sera rehaussée afin de garantir un passage (15-20 cm). Le site ne sera pas entièrement clôturé, permettant une meilleure circulation des espèces.

Dispositions spécifiques au secteur NI

Les constructions et installations devront privilégier le bois.

Les teintes des façades et des toitures devront privilégier les couleurs naturelles du bois ou des teintes permettant une bonne intégration paysagère (toiture de couleur grise par exemple).

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

En zone NI, la ripisylve le long des berges du lac sera maintenue ou restaurée après travaux.

4. ANNEXES

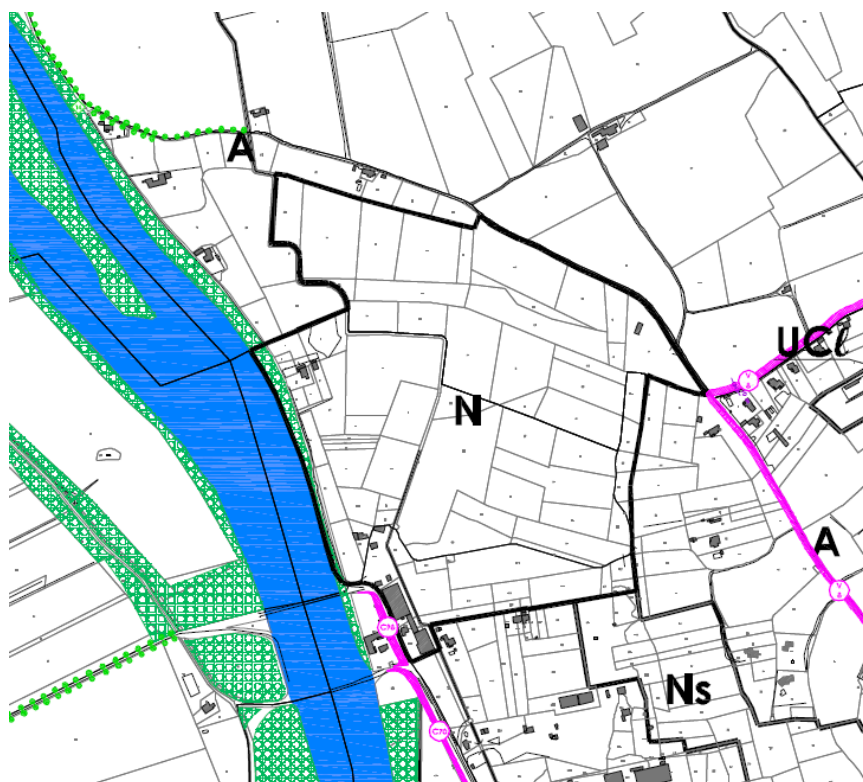
4-1 Annexes sanitaires

4-2 Servitudes d'utilité publique

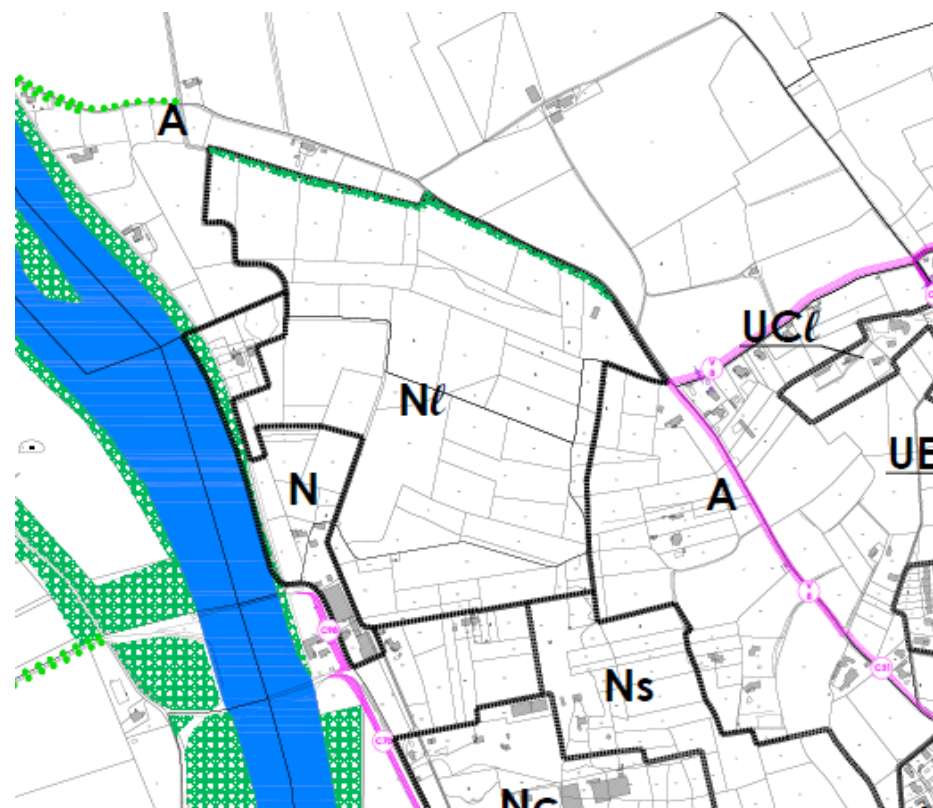
4-3 Documents annexes

5. PLAN DE ZONAGE

Extrait du zonage du PLU en Vigueur (Planche Nord)
avant révision allégée



Extrait du zonage du PLU en Vigueur (Planche Nord)
après révision allégée



PARTIE 4 – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

1. INCIDENCES GENERALES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences potentielles engendrées par le reclassement des 57 parcelles en zone STECAL sont les suivantes :

- ✓ Impact non significatif
- ✓ Impact modéré

Situation actuelle	Situation engendrée / impacts	Synthèse impacts
Paysage		
- Site non visible depuis ses abords - Présence d'éléments d'intérêt paysager (espace naturel, lacs)	En phase Chantier Les impacts sont existants : le projet engendre la présence d'engins sur le site, visibles pour les promeneurs et pêcheurs Ceux-ci sont toutefois à modérés du fait : - D'une grande partie des travaux réalisés hors site (assemblage des constructions) - L'utilisation d'engins légers en phase chantier - La circulation des engins sur les cheminements existants sans création d'accès ou de nouvelles plateformes - La durée limitée des travaux, entre 4 et 6 mois. - La préservation d'écrans végétaux, sur la partie nord du territoire, en interface avec la plaine, par un classement en <u>Espace Boisé Classé</u> ainsi que le maintien et la restauration après travaux de la ripisylve le long des berges du lac. Sur le long terme : Les impacts engendrés sur le paysage sont estimés non significatifs au regard de : - L'emprise globale des aménagements, qui reste très limitée et disparate : la volumétrie et l'emprise des constructions, leur faible densité et leur covisibilité limitée, n'engendre pas une importante modification de la perception paysagère du site : la part représentative des divers aménagements dans le champ de perception visuel restera limitée. - Les espaces de stationnement restent limités en emprise et en entrée de site, ne modifiant pas la	En phase chantier : impact modéré ✓ Long terme : Peu de modifications paysagères engendrées Potentiel de valorisation paysagère de certains secteurs ✓

	perception naturelle des abords immédiats des deux lacs. De plus, l'emprise reste limitée à l'espace de « tout venant » existant à ce jour. La formalisation de stationnements ne modifiera pas la perception d'entrée du site. - Un écrin végétal qui reste préservé et renforcé au Nord : le linéaire arboré nord du site fait l'objet d'une protection au titre d'un Espace Boisé Classé, aucun défrichement n'est prévu sur le site, les cheminements bordant les lacs sont conservés tels quels, l'éclairage nocturne sera réduit. Le caractère naturel et sauvage du site est pérennisé. Les bâtiments d'accueil et stationnements seront implantés sur des espaces de graviers déjà existants. - Une visibilité depuis l'extérieur qui reste nulle, au regard du gabarit des aménagements, de la hauteur de constructions qui ne sera pas supérieure à la partie haute du houppier des arbres, et au regard du maintien des boisements, dont le rôle de barrière visuelle sera perduré. Les cabanes ne seront pas perceptibles depuis le pont des Arméniers, monument historique. Leur faible volumétrie et densité ne modifiera pas de manière significative la perception sur le pont lui-même depuis le site de projet. - L'intégration des constructions via le choix de matériaux et couleurs cohérents avec l'esprit du lieu a été recherchée et va dans le sens d'une intégration paysagère des différents aménagements (teintes naturelles, matériaux bois). - La faible densité d'occupants possible et l'absence de fréquentation motorisée sur le site permettent de conserver un caractère sauvage du site, en limitant la densité de population. - Une réflexion menée en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France sur la qualité architecturale des futures constructions. Le projet engendrera sur certains secteurs un impact positif sur la qualité paysagère du site, via : - Une meilleure gestion des abords, dont une partie fait aujourd'hui l'objet de dépôts (réhabilitation de sites à l'abandon)	
Assainissement et eaux pluviales		
• Pas de possible raccordement au réseau d'assainissement collectif. • Pas de possible raccordement au réseau pluvial	Assainissement Mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome (micro-stations), dans le respect des normes environnementales et en cohérence avec le SDAGE qui incite à ce type de dispositifs à l'écart des enveloppes urbaines. La gestion des effluents par des équipements récents évitera tout rejet dans le milieu naturel si les conditions environnementales sont bien respectées et si la conformité des équipements est assurée sur le long terme.	Pas d'impact significatif si respect des conditions environnementales et conformité des équipements

	Mise en place d'un traitement biologique dans le cadre de l'implantation éventuelle d'une piscine. Eau pluviale Le projet de 20 cabanes réparties sur la totalité du site, un bâtiment d'accueil et une piscine ne modifiera pas l'écoulement des eaux pluviales, et ne viendra pas perturber la circulation naturelle de l'eau. Le réseau pluvial n'existe pas sur le site : le projet devra se conformer à la loi sur l'eau. Pas d'impact significatif au regard de l'emprise et de l'usage des cabanes.	✓
Milieux naturels et agricoles / trame verte et bleue		
• Présence de végétation arborée autour du site • Réservoir de biodiversité du SRCE PACA • Site non intégré au sein d'un corridor écologique majeur	<u>En phase Chantier</u> L'impact est estimé comme existant : potentielle perturbation des espèces présentes sur le site, au regard de la fréquentation et des nuisances sonores engendrées. Des mesures sont définies. <u>Sur le long terme :</u> Impact sur l'écrin boisé et les bords de lacs : L'impact est nul : - Le linéaire arboré longeant les berges sera maintenu dans le cadre du projet, notamment les peupleraies remarquables. Aucun abattage d'arbre n'est envisagé. La ripisylve sera conservée pendant les travaux à l'écart des cabanes et revalorisée après travaux aux abords immédiats. - Les sous-bois ne seront pas fermés aux « cabaneurs » et au public : une charte sera mise en place par les porteurs de projet afin de définir les bonnes conduites à tenir sur le site. - Le caractère naturel et sauvage du site est pérennisé. Les cheminements bordant les lacs sont conservés tels quels. La création de nouveaux cheminements restant très limitées et réduits en matière d'emprise : les impacts sur la destruction du caractère naturel de certains sites resteront non significatifs. - Les bâtiments d'accueil et stationnements seront implantés sur des espaces non naturel (tout venant) déjà existants. - L'éclairage nocturne sera réduit. - Les cabanes sur pilotis engendreront un remaniement de milieu uniquement sur l'emprise des supports de constructions. - Les réseaux seront installés principalement sous les cheminements existants. Impact limité sur l'emprise des milieux naturels. - L'éventuelle piscine sera obligatoirement implantée autour du bâtiment principal (25 m maximum), à l'écart des lacs, sur un espace aujourd'hui non naturel.	Phase chantier : impact modéré ✓ Long terme : pas d'impact significatif ✓

	Impact sur le milieu aquatique : - Aucun aménagement d'envergure n'est prévu dans l'eau, seuls les piliers des cabanes et pontons y seront implantés, les autres divers équipements sont prévus sur la partie terrestre (ponts, ...° - Aucun prélèvement d'eau n'est prévu et ne prévoit pas de drainage - Le maintien de l'activité de pêche sur certaines parties du lac est un objectif. Impact sur la faune : Les nuisances sonores seront augmentées de façon modérée. L'interdiction des véhicules motorisés à l'intérieur du site, la fermeture du site la nuit et la hausse limitée de la fréquentation en journée (50 personnes maximum) limiteront les nuisances. Considérant la nature des aménagements et compte tenue de l'état actuel de la parcelle (dépôt, pollutions, ...) et la fréquentations existante sur le site (motocross, camping sauvage, ...), les hébergements proposés ne sont pas de nature à augmenter significativement les dérangements qui pourraient être faits à la faune. En revanche, le projet supprimera l'usage de motocross sur le site et les impacts sonores engendrés. En revanche, l'implantation éventuelle d'une piscine engendrera nécessairement une augmentation des nuisances sonores au niveau et aux abords de cet équipement, pouvant perturber la faune sauvage (cris engendrés par la fréquentation de la piscine). L'obligation de proximité de cette annexe au bâtiment principal, sur la partie Est du site, permettra de limiter les nuisances perçues depuis le nord et l'Ouest du secteur de projet. La trame verte sera préservée dans le cadre du projet.	
Activité agricole		
• Aucune activité agricole n'est présente sur le site	Emprise du projet non concernée.	Pas d'impact 
Nuisances sonores		
• Les fréquentations du site par des véhicules motorisés (motos, voitures) génèrent des nuisances sonores.	La fréquentation du site sera faiblement augmentée par l'évolution du secteur. Les nuisances sonores sont estimées comme restant peu importantes. En effet : - les nuisances liées à la fréquentation seront augmentées aux abords des lacs du fait de l'augmentation de la population humaine ; - ces nuisances resteront limitées aux conversations des « cabaneurs » ; la circulation automobile sera	Pas d'augmentation significative des nuisances. 

	limitée au seul parc de stationnement. Le site ne sera praticable qu'en voiture électrique, à pied ou à vélo. - le projet supprimera l'usage de motocross sur le site et les forts impacts sonores engendrés. - Les nuisances sonores les plus importantes resteront localisées aux abords de l'éventuelle piscine. L'obligation de proximité de cette annexe au bâtiment principal, en entrée de site, permettra de limiter les nuisances perçues depuis le nord et l'Ouest du site de projet.	
Qualité de l'air / émissions de gaz à effet de serre		
• Fréquentation par des motos et voitures	Le projet envisagé ne générera qu'un faible accroissement de la fréquentation du site. L'accès aux véhicules motorisés sera limité avec un parking à l'entrée du site. Le secteur sera en quasi-totalité piéton et accessible aux mobilités douces. Des voiturettes électriques seront autorisées à circuler. Pas d'émissions significatives des gaz à effet de serre.	Peu d'impact sur la qualité de l'air et l'émission de gaz à effet de serre ✓
Exposition aux risques		
• Zone inondée en 2003 et zone d'aléa au TRI • Pas de risque feux de forêt ou autre risque significatif	Les risques ne seront pas augmentés car : - En dehors du bâtiment d'accueil, le secteur a vocation à recevoir de l'habitat léger, sans imperméabilisation nouvelle des sols ainsi qu'un bâtiment dont la surface de plancher ne dépasse pas 350 m² de SDP et 0,5% de l'unité foncière en matière d'emprise au sol. La vulnérabilité sera augmentée au regard de l'accueil de personnes plus importante en nombre qu'actuellement. Toutefois : - l'accueil de population nouvelle restera limitée, permettant d'assurer une gestion d'évacuation en cas de d'inondation ; - les sorties de site se localisent sur la partie Est du site, à l'opposé du Rhône, assurant une évacuation à l'opposé d'une éventuelle arrivée d'eau ; - les aménagements auront pour vocation le logement touristique, temporaire, qui permettra de stopper l'activité en cas de manifestation des risques.	Pas d'augmentation du risque ✓ Les personnes et biens restent potentiellement vulnérables toutefois du fait de la proximité du Rhône. Des mesures doivent être définies pour gérer le site et les personnes en cas d'inondation. ✓

2. INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Le secteur concerné par la révision allégée n'est pas situé dans le périmètre Natura 2000. Néanmoins, la proximité (une centaine de mètres) du site soulève des enjeux et exige une réflexion sur l'incidence de l'évolution du secteur sur la zone protégée.

Incidence en phase chantier :

Impact sur les habitats d'intérêt communautaire :

L'impact est estimé comme **non significatif**, les boisements seront conservés dans leur intégrité. Aucun abattage d'arbres n'est programmé en phase chantier :

- Utilisation des cheminements existants, pas de création de cheminements temporaires ;
- Utilisation d'engins légers pour éviter tout débordement sur le milieu naturel.
- Création d'une zone de stockage à l'écart des zones sensibles du site, sur le parking existant.

Dérangement des espèces potentiellement d'intérêt communautaire :

L'impact est estimé comme modéré. Les boisements, habitats, seront conservés dans leur intégrité. En revanche, les nuisances sonores pourront engendrer temporairement un dérangement des espèces. Des mesures sont définies pour réduire les impacts.

Sur le long terme :

Impact sur les habitats d'intérêt communautaire :

- L'impact direct est estimé comme **non significatif** du fait :

- de la **préservation totale des boisements d'habitat d'intérêt communautaire**, en particulier les peupleraies > pas d'impact direct sur les habitats, qui seront en grande partie également fermés au public.

Impact sur les espèces potentiellement d'intérêt communautaire :

- Les impacts indirects sont estimés comme limités, du fait :
- d'une **impermeabilisation globalement limitée**, le sous-secteur STECAL n'autorisant que la construction d'habitat léger de loisir et l'aménagement de bâtiments et d'espaces d'accueil de loisirs et d'activités touristiques. Les constructions, pour la majorité légères et démontables, auront une faible emprise sur les milieux naturels ;
- de la **protection stricte des deux milieux aquatiques**, sans aucun déblayement ou remblaiement, habitat favorable notamment aux **odonates**, espèces d'intérêt communautaire.
- La **fréquentation limitée du site sur la base d'une charte** générera un dérangement limité de ces secteurs et des espèces s'y trouvant ;
- des usages qui ne constituent pas un élément de vulnérabilité, en particulier pour le **Minioptère de Schreiber**, potentiellement présent sur ou aux abords du site ;
- des usages actuels du site, nuisibles pour le développement de la faune et de la flore : motocross, déplacements motorisés, camping sauvage, Le bruit ne sera pas significativement augmenté : l'accueil de nouveaux visiteurs restant limité à vingt unités de cabanes prévues. **Le projet fera cesser les activités de motocross donc réduira sensiblement les nuisances sonores.** Ainsi, les hébergements proposés ne sont pas de nature à augmenter significativement les dérangements qui pourraient être faits à la faune.

- des objectifs de gestion du site : la gestion des dépôts sauvages et l'entretien du site sera nécessaire à la mise en place du projet.
- des nuisances visuelles qui resteront limitées, via un éclairage réduit ;

Les impacts potentiellement les plus importants sont liés aux nuisances sonores engendrés par l'implantation éventuelle d'une piscine, pouvant perturber la faune sauvage (cris engendrés par la fréquentation de la piscine). L'obligation de proximité de cette annexe au bâtiment principal, en entrée de site, permettra de limiter les nuisances perçues depuis le nord et l'Ouest du site de projet. De plus, au regard du potentiel d'accueil du site (45 « cabaneurs »), il est estimé que le nombre de personnes fréquentant le site au même moment restera limité.

3. MESURES

Phase chantier :

Mesure d'évitement des impacts sur les habitats d'intérêt communautaire :

- Passage en dehors des peupleraies d'intérêt communautaire ;
- Pas d'éclairage extérieur susceptible d'impacter significativement la faune.

Mesure de réduction des impacts sur les espèces d'intérêt communautaire : encadrement des nuisances sonores par :

- Une réduction du temps de travaux (4 à 6 mois), via le montage des constructions hors site. Seul l'assemblage sera réalisé sur site.
- Un encadrement de la période de travaux, à définir en dehors des temps de reproduction d'espèces d'intérêt communautaire potentiellement présentes sur le site.

Long terme :

Mesure d'évitement des impacts sur les habitats d'intérêt communautaire :

- Conservation stricte des peupleraies d'intérêt communautaire.
- Mise en place d'une Charte de respect environnemental, à signer par chaque « cabaneur » à son arrivée sur site ;

Mesure d'accompagnement :

- Mise en place d'une Charte de respect environnemental, à signer par chaque « cabaneur » à son arrivée sur site ;
- Installation de nichoirs pour valoriser la présence de certaines espèces ;
- Mise en place d'une signalétique pour guider le déplacement des « cabaneurs » et limiter les déplacements diffus au sein des espaces naturels ouverts au public.

PARTIE 5 – COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

1. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

Le territoire communal de Sorgues est couvert par le SDAGE Rhône – Méditerranée 2016-2021, qui traduit la directive-cadre européenne sur l'eau.

Le SDAGE définit huit grandes orientations. Le projet de révision allégée est compatible avec ce Plan.

<i>Orientations du SDAGE</i>	<i>Projet de révision allégée du PLU concerné ou pas</i>	<i>Prise en compte</i>
Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	oui	Aucune intervention sur les plans d'eau. Mise en place d'un système d'assainissement autonome, en cohérence avec l'emprise du site. Raccordement au réseau d'eau potable.
Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	oui	Emprise au sol limitée des aménagements. Intervention limitée sur les plans d'eau (piliers des cabanes et pontons) Aucun drainage, remblaiement et déblayement prévus. Aucune circulation motorisée sur le site (potentiel de pollution des

		sols). Aucun aménagement important sous l'eau n'est prévu. Les cabanes sont raccordées en réseau à la partie terrestre.
Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau	non	
Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.	oui	Raccordement au réseau d'eau potable de la commune. Pas de besoin important supplémentaire au regard du potentiel de la ressource.
Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par des substances dangereuses et la protection de la santé	oui	Disparition de l'activité de motocross et camping sauvage. Evacuation des dépôts et zones de décharge sur le site. Activité motorisée à l'extérieur du site uniquement. Raccordement des cabanes flottantes sur la partie terrestre.
Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux	oui	Pas de modification de la fonctionnalité naturelle des deux plans d'eau.

naturels aquatiques et des zones humides		
Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	oui	Raccordement au réseau d'eau potable de la commune. Pas de besoin important supplémentaire au regard du potentiel de la ressource.
Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Oui	Les risques ne seront pas augmentés car le secteur a vocation à recevoir seulement de l'habitat léger et équipements d'accueil, sans imperméabilisation nouvelle des sols sur des espaces encore naturels (utilisation de l'emprise de l'espace de « tout venant » existant aujourd'hui, pour le bâtiment d'accueil) La vulnérabilité sera augmentée au regard de l'accueil de personnes plus importante en nombre qu'actuellement. Toutefois : - l'accueil de population nouvelle restera limitée, permettant d'assurer une gestion d'évacuation en cas de débordement du Rhône ; - les sorties de site se localisent sur la partie Est du site, à l'opposé du Rhône ; - les aménagements auront pour

		vocation le logement touristique, temporaire, qui permettra d'évacuer le site en cas de manifestation des risques.
--	--	--

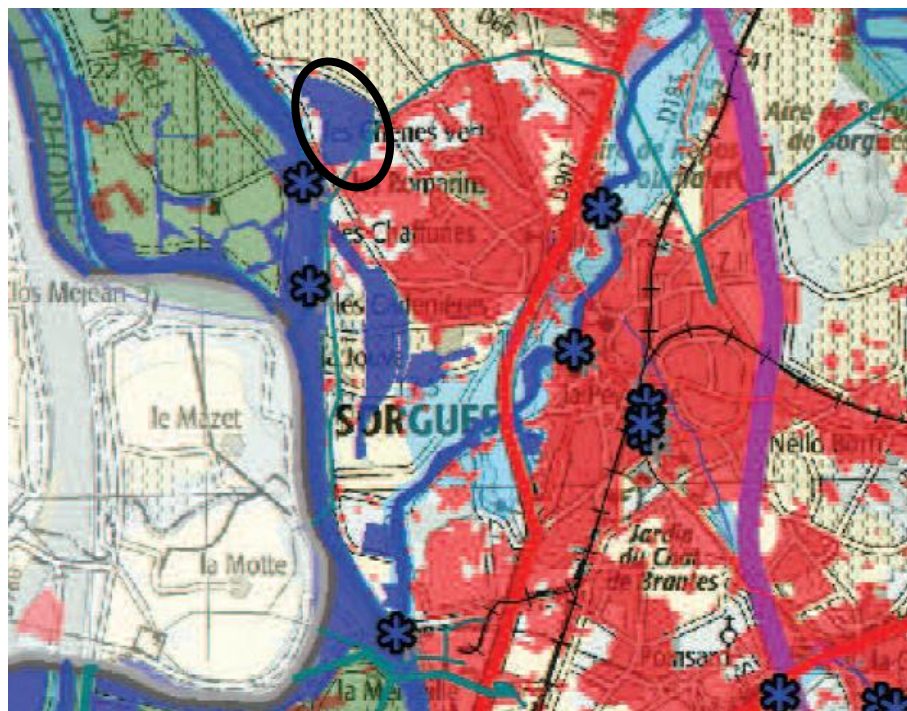
Les différents **contrats de milieux** existants sur le territoire communal visent les mêmes grands objectifs que le SDAGE. Les mêmes constats sont donc identifiés.

2. COMPATIBILITE AVEC LE SRCE

Le secteur de projet est identifié comme réservoir de biodiversité de la trame bleue identifié par le Schéma régional de cohérence écologique.

Le projet faisant l'objet de la révision allégée ne présente pas d'impact significatif sur le réservoir de biodiversité identifié :

- Les deux plans d'eau sont préservés dans leur intégrité, sans déblaiement ou remblaiement.
- Les abords du site sont peu impactés par le projet au regard de l'emprise et de la volumétrie des nouveaux aménagements. Aucune imperméabilisation des bords de lacs n'est prévue, le projet prévoyant des aménagements flottants et sur pilotis. Le bâtiment principal et la piscine seront à l'écart des abords immédiat du lac.

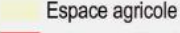
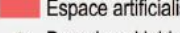


3. COMPATIBILITE AVEC LE SCoT

Le SCoT du bassin de vie d'Avignon a fait l'objet d'un arrêté inter-préfectoral de création datant du 30 septembre 2003. Le territoire n'est préalablement couvert par aucun document de planification stratégique. Le SCoT a été approuvé le 16 décembre 2011 et est actuellement en cours de révision.

Le périmètre de projet est situé à l'intersection de « **deux grands ensembles agricoles et paysagers** » identifiés par le SCoT, avec à l'Ouest les berges du Rhône qui représente un « **grand espace naturel à préserver** ». Le classement en Stecal du secteur le maintien en zone N et ne va donc pas à l'encontre des orientations du SCoT.

Le projet n'est concerné par aucun autre axe du SCoT et est ainsi compatible avec les prescriptions du document supra-communal.

Occupation du sol		
Trame verte  Réservoir de biodiversité  Corridor	 Espace naturel	Trame bleue  Réservoir de biodiversité
	 Espace agricole	
	 Espace artificialisé	
	 Domaine skiable	

Préserver la charpente paysagère

Grands ensembles agricoles et paysages structurants à préserver

Lignes de crêtes sensibles inconstructibles

Limite d'urbanisation sur les coteaux

Relief à préserver dans les secteurs privilégiés d'urbanisation

Maintenir les coupures et les fenêtres vertes

Axes de découverte le long desquels l'urbanisation n'est pas permise

Reconstituer et pérenniser la trame verte et bleue

La trame verte et bleue en milieu naturel

La trame verte et bleue en milieu urbain

Défi 4 : Promouvoir un urbanisme innovant et intégré

Développer un urbanisme en adéquation avec la préservation et la gestion durable de la ressource en eau

Prendre en compte la présence d'un captage AEP ou le risque d'inondation fort dans les secteurs privilégiés d'urbanisation

Défi 3 : Assurer l'équilibre entre les différentes vocations de l'espace

Réinvestir l'existant

Requalifier les zones d'activités existantes
Renouvellement urbain prioritaire dans les quartiers

Se donner les moyens d'une extension limitée

Secteur privilégié de l'urbanisation (Enveloppe urbaine maximum)

Arrêt d'urbanisation le long des routes

Optimiser les zones d'activités existantes

Identifier de nouvelles zones d'activité en nombre limité, maîtriser la qualité urbaine

Prévoir des réserves foncières pour l'activité

50 ha de réserves foncières + 50 ha de zone dédiée à l'accueil d'une entreprise pourvoyeuse d'emplois sollicitant une grande surface d'un seul tenant

Protéger les espaces agricoles

Grands ensembles agricoles et paysages

Terres agricoles de grande qualité agricole à préserver sur le long terme

Zoom agricole pour délimiter clairement la frontière entre espace urbain ou urbanisable et espace agricole

Protéger les espaces naturels

Grands espaces naturels à préserver



PARTIE 6 – INDICATEURS DE SUIVI

Indicateurs	Type de données	Valeur de référence (en 2014 = T 0)	Fréquence d'actualisation	Valeur après réalisation du projet
CONSOMMATION D'ESPACES				
SURFACE	Surface « artificialisée »	966 ha	5 ans	A compléter après projet
	Surface en zone agricole	1909 ha	5 ans	
	Surface en zone naturelle	510 ha	5 ans	
MISE EN ŒUVRE DU PROJET				
Conservation effective des boisements existants sur le site				A compléter après projet
Intégration paysagère effective du projet dans son ensemble				
Mise en place effective des mesures de réduction des impacts du projet				
Respect effectif de la non circulation à l'intérieur du site				
Non création effective de nouveaux cheminements à l'intérieur du site				
Respect effectif des objectifs de non imperméabilisation irréversible du site sur les espaces naturels				
Respect des objectifs d'implantation de la piscine dans un périmètre de 25m autour du bâtiment principal				
Mise en place effective d'un dispositif d'assainissement autonome				
Mise en place effective d'un traitement écologique dans le cadre de l'aménagement éventuel d'une piscine				
Respect de l'emprise du projet défini initialement				

PARTIE 7 – RESUME NON TECHNIQUE

PARTIE 1 – CONTEXTE ET OBJET DE LA REVISION ALLEE

La commune de Sorgues est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 24 mai 2012.

Une première révision allégée a été approuvée le 28 mai 2015 afin de permettre l'extension de la zone UEa au Nord Est.

La procédure de Révision allégée vise à créer un sous-secteur NI, dit de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), au sein d'une zone classée Naturelle dans le PLU en vigueur, reconnue pour la qualité du site, des paysages et des milieux naturels. L'objectif est de permettre la réalisation d'un projet à vocation touristique sur le plan d'eau de la Lionne et ses abords tout en valorisant les espaces naturels et en améliorant la qualité du site. En effet, ce secteur est aujourd'hui délaissé et souvent dégradé par les usages actuels.

Le secteur pourra donc accueillir de l'habitat léger, 20 unités, cabanes flottantes, sur pilotis et enterrées, afin d'accueillir environ 45 visiteurs dans un cadre bucolique, en lien avec le développement du tourisme nature et de l'œnotourisme. Le secteur sera aménagé pour une valorisation du site et la création d'espaces de loisirs ouverts en journée pour les habitants de Sorgues.

De plus, le secteur de projet est situé sur le tracé de la véloroute ViaRhona, bientôt mise en service en Vaucluse. Dans le cadre de ce projet, il s'agira ainsi de prévoir le développement des liaisons en continuité avec la véloroute ViaRhona, afin de favoriser les liaisons cyclables avec le secteur de projet mais également en direction des autres secteurs de la commune de Sorgues.

Les retombées économiques du projet seront positives pour le développement de la commune de par le recours aux producteurs et commerces locaux.

PARTIE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La surface du site est de 30 hectares.

Les parcelles faisant l'objet de la révision allégée, classées en zone N au PLU en vigueur, présentent un profil globalement naturel, implanté sur un ancien site d'extraction de matériaux.

Le site est composé de à la fois :

- **D'espaces au profil naturel :**

- 2 plans d'eau, anciennes carrières, qui ont été remises en eau il y a quelques dizaines d'années ;
- une végétation naturelle bordant les deux plans d'eau, qui présente en particulier une certaine densité de peupliers, végétation que l'on retrouve en bordure de Rhône notamment (ripisylve) ;

- **D'espaces de graviers, « tout venant » :**

- des cheminements de type pistes de terre bordant ces deux plans d'eau ;
- un vaste espace de stationnement à l'Est du site, en gravier ;
- d'anciens « hangars »

Le terrain périphérique aux plans d'eau a été fortement **remanié**.

Le site fait l'objet d'usages divers :

- des activités de pêche ;
- des stationnements de véhicules, des dépôts de déchets sauvages ;
- de parcours de motocross (sur les chemins existants)

Le site ne bénéficie pas aujourd'hui d'une dynamique de valorisation environnementale, paysagère et en matière d'usage pour la population locale. De **nombreux dépôts et déchets divers sont entreposés**. Le site a été et est également régulièrement « squatté ».



Le pont des Arméniers, au Sud, classé monument historique, fait l'objet d'un périmètre de protection de 500 mètres dans lequel est inclus le secteur concerné par le projet.

Le site n'est actuellement pas visible depuis les espaces alentours : la végétation dense bordant le site constitue des **barrières visuelles** depuis l'extérieur, et particulièrement depuis le pont des Arméniers.

Risques

Les parcelles concernées par la révision allégée ne sont pas situées en zones inondables du Plan de Prévention des Risque du bassin versant de l'Ouvèze ni en zone inondable de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Vaucluse.

Il est situé dans une zone identifiée par l'actuel TRI du Rhône. Néanmoins, des études complémentaires ont permis de déterminer que le plan d'eau de la Lionne n'est pas connecté hydrauliquement à l'écoulement du Rhône. De plus, le plan d'eau se situe hors du lit hydro géomorphologique du Rhône.

Le phénomène qui a pu être constaté sur le plan d'eau de la Lionne n'est pas lié au débordement du Rhône mais à l'accumulation des eaux de ruissellement. Il sera donc opportun de prévoir un rehaussement des planchers des futures constructions. Le futur TRI prendra en compte ces éléments.

Enjeux écologiques

Le site est identifié parmi les zones humides du Département de Vaucluse.

Le secteur concerné par la révision allégée est localisé à proximité directe de la zone Natura 2000 « Rhône aval » et la ZNIEFF de type 1 « Le vieux Rhône des Arméniers ».

Le site présente ainsi une vulnérabilité écologique liée à la présence de cet habitat forestier et d'une zone humide, pouvant à eux deux attirer de potentielles espèces d'intérêt communautaire recensées ou potentielles à proximité immédiate.

PARTIE 3 – JUSTIFICATION DU PROJET

La création d'un STECAL à des fins touristiques permettant la création d'habitat touristique léger dans un secteur naturel répond à plusieurs objectifs :

- la valorisation d'un site naturel de qualité, délaissé et dégradé par les usages actuels (dépôts d'ordures, moto-cross) ;
- permettre le développement du tourisme à Sorgues, en lien avec l'attractivité d'un territoire viticole et riche en patrimoine ;
- augmenter le rayonnement de la commune grâce à une activité insolite encore peu développée aux alentours ;
- limiter au maximum l'impact du projet par des aménagements réduits qui ne modifieront pas le caractère naturel du secteur et en interdisant la circulation des véhicules à moteur après le parking collectif ;
- développer l'emploi non délocalisable sur le site des cabanes et soutenir les activités et les commerces locaux ;
- rapprocher la commune de ses richesses hydrauliques, en aménageant des espaces de loisirs sur un site de qualité.

PARTIE 4 – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

Les incidences potentielles engendrées par le reclassement des 57 parcelles en zone STECAL sont les suivantes :

- ✓ Impact non significatif
- ✓ Impact modéré

Situation actuelle	Synthèse impacts
Paysage	
- Site non visible depuis ses abords - Présence d'éléments d'intérêt paysager (espace naturel, lacs)	En phase chantier : impact modéré ✓ Long terme : Peu de modifications paysagères engendrées Potentiel de valorisation paysagère de certains secteurs ✓
Assainissement et eaux pluviales	
- Pas de possible raccordement au réseau d'assainissement collectif. - Pas de possible raccordement au réseau pluvial	Pas d'impact significatif si respect des conditions environnementales et conformité des équipements ✓
Milieux naturels et agricoles /	

trame verte et bleue	
• Présence de végétation arborée autour du site • Réservoir de biodiversité du SRCE PACA • Site non intégré au sein d'un corridor écologique majeur	Phase chantier : impact modéré ✓ Long terme : pas d'impact significatif ✓ Le projet n'a pas d'incidence significative sur le réseau Natura 2000.
Activité agricole	
• Aucune activité agricole n'est présente sur le site	Pas d'impact ✓
Nuisances sonores	
• Les fréquentations du site par des véhicules motorisés (motos, voitures) génèrent des nuisances sonores.	Pas d'augmentation significative des nuisances. ✓
Qualité de l'air / émissions de gaz à effet de serre	
• Fréquentation par des motos et voitures	Peu d'impact sur la qualité de l'air et l'émission de gaz à effet de serre ✓
Exposition aux risques	

Des mesures d'évitement, réduction et accompagnement des impacts potentiellement négatifs sont définies.

PARTIE 5 – COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

Le projet de révision allégée est compatible avec l'ensemble des plans et programmes supra-communaux avec lesquels il doit l'être : SDAGE, SRCE et SCoT.



Ville de
Sorgues

Département de Vaucluse

COMMUNE DE SORGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme prescrit le 30/06/2008
Plan Local d'Urbanisme arrêté le 12/07/2011
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/05/2012
Modification n°1 du PLU approuvée le 28/05/2015
Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 28/05/2015
Révision allégée n°2 du PLU arrêtée le 11/07/2016
Révision allégée n°2 du PLU approuvée le

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	34
 CHAPITRE 2 : LES ZONES A URBANISER.....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	50
 CHAPITRE 3 : LES ZONES agricoles	52
 CHAPITRE 4 : LES ZONES naturelles	56
 CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES	61
A) Risques Naturels Inondation.....	61
B) Zones de risques technologiques.....	62
C) Zones de risques liées à la sismicité.....	64
D) Zone de bruit.....	64
 CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager	65
(articles L.123-1-5. 7° et L.111-3 du Code de l'Urbanisme)	65
 CHAPITRE 7 : LEXIQUE et MODALITES D'APPLICATION DES REGLES	70
 CHAPITRE 8 : CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	73
 CHAPITRE 9 : Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité	74

CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au centre ancien de la ville.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
 - qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

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

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux d'incendie normalisés, situés au maximum à 150m des habitations ou à 100m des bâtiments industriels. Le débit nécessaire à l'extinction et le diamètre des canalisations devront être calculés en fonction des risques à défendre avec un minimum de 60m³/h.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur la dite parcelle doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers le réseau public d'eaux pluviales, constitué de fossés, de caniveaux ou de réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,
- lorsque l'unité foncière est limitée par 2 voies, l'alignement imposé concerne uniquement la voie principale (voie qui a la plus grande largeur),
- lorsque la construction projetée concerne une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres, à condition que le bâtiment comprenne des ailes en retour joignant l'alignement
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

6.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 1m.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

7.2. Au-delà de cette bande de 15m, les bâtiments pourront être édifiés soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 4m.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 1m.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments implantés à l'alignement des voies doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des bâtiments existants dans le même alignement sans pouvoir excéder une hauteur de 12m à l'égout du toit et de 14m au faîtage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Façades

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade

11.2. Couvertures :

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés avec une pente comprise entre 27 et 33%.

Des toitures à un pan ou à plus de 2 pans sont autorisées:

- dans le prolongement de toitures existantes
- dans le cas de bâtiments implantés à l'angle de 2 voies
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée. Ces dispositions ne font pas obstacle à la création de puits de lumière ou de tropéziennes dès lors que ces ouvrages ne dépassent pas 20% d'un pan de toiture.

Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise traditionnelle ou une corniche

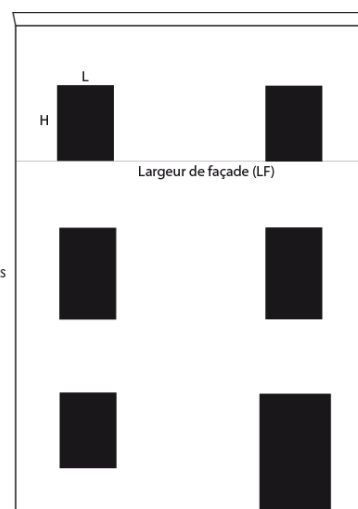
Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

11.3. Forme et nature des percements ou baies :

La surface des ouvertures dans les façades d'étages devra toujours être inférieure à la surface des parties pleines selon le principe 2/3 de plein pour 1/3 de vide. A l'exception des vitrines sur rue ou place publique, installées en rez-de-chaussée, l'ensemble des ouvertures ne peut occuper plus du tiers de la largeur de la façade.

La proportion des ouvertures (de forme obligatoirement rectangulaires), devra être plus haute que large (hauteur comprise entre 1 fois et demie et 2 fois et demie de la largeur), à l'exception des fenêtres des combles qui pourront avoir une forme carrée et des vitrines sur rue ou places publiques.

Exemple : Surface façade = 45m²
Surface ouvertures totales doit être inférieure ou égale à: 45/3 soit 15m²
H supérieur ou égal à 1,5 L
Si LF = 5m la largeur des ouvertures ne doit pas excéder 5/3 soit 1,66m par étage



Les ouvertures ne pourront être obturées que par des volets d'aspect bois persiennés ou plein, sans barre ni écharpe. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 6 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond à la première couronne d'urbanisation autour du centre ancien. Elle intéresse principalement une typologie de faubourg avec sur certains secteurs une réelle mixité des fonctions urbaines.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UB2.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :

- qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
- qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux d'incendie normalisés, situés au maximum à 150m des habitations ou à 100m des bâtiments industriels. Le débit nécessaire à l'extinction et le diamètre des canalisations devront être calculés en fonction des risques à défendre avec un minimum de 60m³/h.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur la dite parcelle doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers le réseau public d'eaux pluviales, constitué de fossés, de caniveaux ou de réseaux prévus à cet effet.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement,
- lorsque l'unité foncière est limitée par 2 voies, l'alignement imposé concerne uniquement la voie principale (voie qui a la plus grande largeur),
- lorsque la construction projetée concerne une unité foncière de grande longueur de front sur rue supérieure à 35 mètres, à condition que le bâtiment comprenne des ailes en retour joignant l'alignement
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

6.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 1m.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

7.2. Au-delà de cette bande de 15m, les bâtiments pourront être édifiés soit en limites séparatives soit avec un recul minimum de 4m.

7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 1m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol est limitée à 50%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit et du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 9m à l'égout et 11m au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade

11.2. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les

constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les dispositions relatives aux clôtures ci-dessus peuvent être différenciées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt pour des motifs liés à la sécurité publique.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (SHON) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50m ² de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. 1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements (ou 10 lots).

2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher	
4. Commerces	1 place/30m ² de surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/80m ² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 6 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

13.1. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 15% de la superficie totale du terrain

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond à une zone à dominante d'habitat et d'équipements collectifs.

Elle comprend un secteur UCI à dominante d'équipements de sports et de loisirs

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- En zone UC (hors secteur UCI)

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UC2
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

1.2- En secteur UCI

- toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires ou liés à des équipements de sports ou de loisirs
- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC2

ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :

- qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
- qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

En secteur UCI :

- le changement de destination des bâtiments existants non liés à des équipements de sports ou de loisirs
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes non liées à des équipements de sports ou de loisirs à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m²,
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher par unité foncière.

2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux d'incendie normalisés, situés au maximum à 150m des habitations ou à 100m des bâtiments industriels. Le débit nécessaire à l'extinction et le diamètre des canalisations devront être calculés en fonction des risques à défendre avec un minimum de 60m³/h.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Un dispositif de rétention - infiltration adaptée à la nature du sol est obligatoire. Les différentes techniques de rétention - infiltration à la parcelle pouvant être :

- la noue ou fossé à ciel ouvert,
- la tranchée de rétention - infiltration.
- le puits d'infiltration,

Normes imposées en matière d'Habitat individuel

Un traitement à la parcelle est imposé (infiltration/rétention) sur la base de 2m³/50m² imperméabilisés, avant raccordement au milieu récepteur avec un débit de fuite limité à 13l/s/ha.

Normes imposées en matière d'Habitat collectif

Un traitement collectif est imposé (infiltration/rétention) sur la base de 2m³/50m² imperméabilisés, stationnement compris, avant raccordement au milieu récepteur avec un débit de fuite limité à 13l/s/ha.

Normes imposées en matière de lotissements

Un traitement collectif ou à la parcelle est imposé (infiltration/rétention) sur la base de 2m³/50m² imperméabilisés par lot, voirie commune comprise, avant raccordement au milieu récepteur avec un débit de fuite limité à 13l/s/ha.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1: Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des constructions existantes sur les voies suivantes :

- Avenue Pablo Picasso
- Route d'Entraigues
- Chemin de l'Ile de l'Oiselet
- Bd Jean Cocteau
- Avenue Louis Dacquín

Dans les autres cas, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 12m de la limite légale de la SNCF
- 6m minimum de la limite des berges des cours d'eau et du canal de Vaucluse
- 4m minimum de la limite des berges des canaux
- 8m minimum de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer
- 4m minimum de l'axe des voies en impasse

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments peuvent être implantés sur une limite séparative latérale.

Par rapport aux autres limites séparatives, les bâtiments doivent s'implanter de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol est limitée à 50%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit et du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 15m à l'égout et 17m au faîtage.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade

11.2. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les dispositions relatives aux clôtures ci-dessus peuvent être différenciées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt pour des motifs liés à la sécurité publique.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 50m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. 1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements (ou 10 lots).
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher	
4. Commerces	1 place/30m ² de surface de plancher	
5. Artisanat	1 place/80m ² de surface de plancher	
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 6 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

13.1. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone **UD** concerne les secteurs à dominante d'habitat intermédiaire. Elle comprend un secteur UDa de plus faible hauteur.

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux d'incendie normalisés, situés au maximum à 150m des habitations ou à 100m des bâtiments industriels. Le débit nécessaire à l'extinction et le diamètre des canalisations devront être calculés en fonction des risques à défendre avec un minimum de 60m³/h.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Un dispositif de rétention - infiltration adaptée à la nature du sol est obligatoire. Les différentes techniques de rétention - infiltration à la parcelle pouvant être :

- la noue ou fossé à ciel ouvert,
- la tranchée de rétention - infiltration.
- le puits d'infiltration,

Normes imposées en matière d'Habitat individuel

Un traitement à la parcelle est imposé (infiltration/rétention) sur la base de 2m³/50m² imperméabilisés, avant raccordement au milieu récepteur avec un débit de fuite limité à 13l/s/ha.

Normes imposées en matière d'Habitat collectif

Un traitement collectif est imposé (infiltration/rétention) sur la base de 2m³/50m² imperméabilisés, stationnement compris, avant raccordement au milieu récepteur avec un débit de fuite limité à 13l/s/ha.

Normes imposées en matière de lotissements

Un traitement collectif ou à la parcelle est imposé (infiltration/rétention) sur la base de 2m³/50m² imperméabilisés par lot, voirie commune comprise, avant raccordement au milieu récepteur avec un débit de fuite limité à 13l/s/ha.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 45m de l'axe de la RD907 et de la RD942
- 20m de l'axe de la RD17
- 12m de la limite légale de la SNCF
- 6m de la limite des berges des cours d'eau et du canal de Vaucluse
- 4m de la limite des berges du canal de Pierrelatte

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques, les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimal de 8m par rapport à l'axe de la voie existante ou à créer. Cette distance est ramenée à 4m de l'axe lorsqu'il s'agit de voie en impasse.

6.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 1m.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments peuvent être implantés :

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre
- soit en ordre semi-continu sur au moins une limite séparative latérale avec un recul minimum de 4m par rapport à l'autre limite séparative latérale et par rapport à la limite séparative de fonds de parcelle.

7.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 1m.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance minimale de 2m.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 40%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit et du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 9m à l'égout et 11m au faîtage.

En secteur UDa, la hauteur maximum ne peut excéder 4,5m à l'égout et 5m au faîtage.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade)

11.2. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont

constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les dispositions relatives aux clôtures ci-dessus peuvent être différenciées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt pour des motifs liés à la sécurité publique.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place / 50m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. 1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements (ou 10 lots).
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	

Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher	
Commerces	1 place/30m ² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.1. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone **UE** concerne les secteurs à dominante d'habitat individuel.

Elle comprend :

- un secteur UEa de forte densité
- un secteur UEb de moyenne densité
- un secteur UEc de plus faible densité
- un secteur UEg relatif à l'aire d'accueil des gens du voyage

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions à usage de commerces autres que celles visées à l'article UE2
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme, à l'exception du secteur UEg
- En secteur UEc, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif susceptibles de générer des nuisances (trafic, bruit, odeurs) inacceptables avec le caractère résidentiel dominant.

En secteur UEg, toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires ou liées à l'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. En secteur UEg uniquement, les occupations et utilisations du sol nécessaires ou liées à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage dans la limite de 40 caravanes.

2.2. (Hors secteur UEg) les constructions à usage de commerces à condition d'être inférieures à 100m² de surface de plancher.

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux d'incendie normalisés, situés au maximum à 150m des habitations ou à 100m des bâtiments industriels. Le débit nécessaire à l'extinction et le diamètre des canalisations devront être calculés en fonction des risques à défendre avec un minimum de 60m³/h.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans l'attente du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Un dispositif de rétention - infiltration adaptée à la nature du sol est obligatoire. Les différentes techniques de rétention - infiltration à la parcelle pouvant être :

- la noue ou fossé à ciel ouvert,
- la tranchée de rétention - infiltration.
- le puits d'infiltration,

Normes imposées en matière d'Habitat individuel

Un traitement à la parcelle est imposé (infiltration/rétention) sur la base de 2m³/50m² imperméabilisés, avant raccordement au milieu récepteur avec un débit de fuite limité à 13l/s/ha.

Normes imposées en matière d'Habitat collectif

Un traitement collectif est imposé (infiltration/rétention) sur la base de 2m³/50m² imperméabilisés, stationnement compris, avant raccordement au milieu récepteur avec un débit de fuite limité à 13l/s/ha.

Normes imposées en matière de lotissements

Un traitement collectif ou à la parcelle est imposé (infiltration/rétention) sur la base de 2m³/50m² imperméabilisés par lot, voirie commune comprise, avant raccordement au milieu récepteur avec un débit de fuite limité à 13l/s/ha.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 50m de l'axe de l'A7
- 45m de l'axe de la RD907 et de la RD942

- 12m de la limite légale de la SNCF (hors ligne Sorgues – Carpentras)
- 2m de la limite légale de la SNCF pour la ligne Sorgues-Carpentras
- 20m de l'axe de la RD17
- 6m de la limite des berges des cours d'eau et du canal de Vaucluse
- 4m de la limite des berges des canaux

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques, les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimal de 8m par rapport à l'axe de la voie existante ou à créer. Cette distance est ramenée à 4m de l'axe lorsqu'il s'agit de voie en impasse.

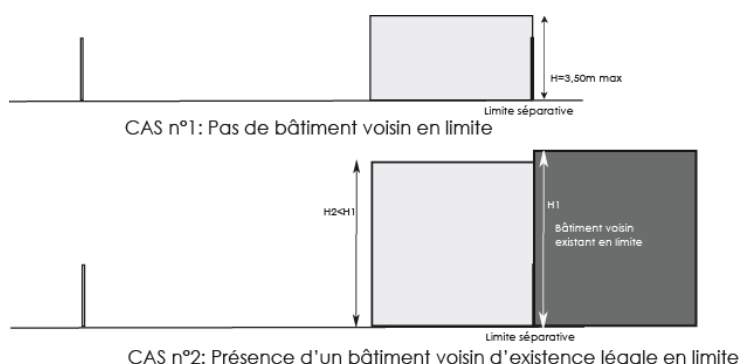
6.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 1m.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Toutefois, en secteurs UEa et UEb, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé au faîtage.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 1m.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance minimale de 2m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

- 40% de la superficie totale du terrain en secteur UEa
- 30% de la superficie totale du terrain en secteur UEb
- 20% de la superficie totale du terrain en secteur UEc

L'emprise au sol n'est pas réglementée en secteur UEg et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit et du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 7m à l'égout et 9m au faîtage.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

11.2. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les dispositions relatives aux clôtures ci-dessus peuvent être différenciées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt pour des motifs liés à la sécurité publique.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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. Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables en secteur UEg.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	1 place / 50m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. 1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements (ou 10 lots).
Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher	
Commerces	1 place/30m ² de surface de plancher	
Constructions et installations	Le nombre de places de stationnement à réaliser est	

nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	
--	---	--

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 En secteurs UEa, UEb et UEc

Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 40% de la superficie totale du terrain en secteur UEa
- 50% de la superficie totale du terrain en secteur UEb
- 70% de la superficie totale du terrain en secteur UEc

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

13.2 En secteur UEg

Les arbres existants, en bon état sanitaire doivent être conservés et mis en valeur afin de préserver un écran végétal avec le talus de la SNCF. Des plantations doivent être réalisées en bordure de la RD183 et de la voie communale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

La zone UF correspond aux secteurs d'activités économiques.

Elle comprend :

- un secteur UFa relatif à une zone industrielle et artisanale
- un secteur UFb relatif à une zone à dominante logistique et de bureaux
- un secteur UFc relatif à une zone à dominante de commerces et de bureaux
- un secteur UFp relatif à la zone de la poudrerie

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. En secteurs UFa, UFb et UFc

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UF2,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à l'exception du secteur UFc
- les constructions destinées à l'industrie en secteurs UFb et UFc
- en secteur UFa, les constructions à usage de commerce autres que ceux visés à l'article UF2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autres que celles visées à l'article UF2.

1.3. En secteur UFp

Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires ou liées aux activités de la poudrerie à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 100m² dans la limite d'un seul logement,
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti.
- que la partie bâtie représente à minima 10 fois l'équivalent bâti à usage d'habitation

2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être destinées à recevoir du public et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.3. En secteur UFa, les constructions à usage de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 100m².

2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE UF3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Définition de la desserte : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.3. Dispositions applicables en secteur UFp

Non réglementé

ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux d'incendie normalisés, situés au maximum à 150m des habitations ou à 100m des bâtiments industriels. Le débit nécessaire à l'extinction et le diamètre des canalisations devront être calculés en fonction des risques à défendre avec un minimum de 60m³/h.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle, une rétention - infiltration adaptée à la nature du sol est obligatoire. Les différentes techniques de rétention - infiltration à la parcelle pouvant être :

- la noue ou fossé à ciel ouvert,

- la tranchée de rétention - infiltration.
- le puits d'infiltration,

Pour tous projets, les eaux pluviales de l'ensemble de l'unité foncière doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers le dispositif de rétention - infiltration. Le dimensionnement du dispositif de rétention – infiltration devra se faire sur la base de 2m³/50m² imperméabilisé avant raccordement au milieu récepteur avec un débit de fuite limité à 13l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

3. Dispositions applicables en secteur UFp

Non réglementé

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 40m de l'axe de l'A7
- 25m de l'axe de la RD907 et de la RD942
- 20m de la limite des berges de l'Ouvèze
- 15m de l'axe de la RD226
- 12m de la limite légale de la SNCF
- 6m de la limite des berges des cours d'eau et des canaux
- 10m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer

6.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 1m.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois cette distance peut être supprimée par dérogation lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe feu). Cette dérogation n'est pas applicable aux constructions à usage d'habitation, d'hôtel et de bureaux).

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises à l'intérieur des lotissements ayant conservé leurs règles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 1m.

7.3. En limite de la zone, les constructions ne pourront pas être implantées à moins de 10 m des limites séparatives.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de l'unité foncière.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 18,50m à l'égout.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

L'emploi à nu de parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses agglomérées...est interdit.

Les places de stationnement à l'air libre et les aires de stockage seront positionnées en priorité à l'arrière des bâtiments, ou à défaut sur le cotés et seront dissimulées de la voie par tout dispositif s'harmonisant avec la construction ou l'aménagement des espaces libres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration des lieux ou au fonctionnement de l'activité.

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

11.2. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas d'établissements nécessitant des mesures de protection spécifiques
- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les dispositions du 11.2. ci-dessus ne s'appliquent pas en secteur UFp.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Hébergement hôtelier	1 place / chambre
Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher
Commerces	1 place/30m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place/50m ² de surface de plancher
Industrie	1 place/80m ² de surface de plancher
Entrepôts	1 place/400m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Dispositions spécifiques en secteur UFp : Non réglementé.

ARTICLE UF 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Traitement de la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques

La bande laissée libre de toute construction en façade des voies publiques doit faire l'objet d'un traitement spécifique :

- haie d'alignement d'arbres de haute tige pour mettre en valeur les façades
- haie végétale dense d'espèces persistantes pour masquer des dépôts et citernes.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Dispositions spécifiques en secteur UFp : Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Caractère de la zone

La zone 1AUa correspond aux terrains compris entre le domaine de Guerre et l'Avenue Jules Verne au Sud de la commune. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui fixe un certain nombre de principes d'aménagement.

ARTICLE 1AUa1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions à usage de commerce
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 1AUa2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE 1AUa3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public devront être compatibles avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement de la présente zone.

ARTICLE 1AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux d'incendie normalisés, situés au maximum à 150m des habitations ou à 100m des bâtiments industriels. Le débit nécessaire à l'extinction et le diamètre des canalisations devront être calculés en fonction des risques à défendre avec un minimum de 60m³/h.

4.2 – Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle, une rétention - infiltration adaptée à la nature du sol est obligatoire. Les différentes techniques de rétention - infiltration à la parcelle pouvant être :

- la noue ou fossé à ciel ouvert,
- la tranchée de rétention - infiltration.
- le puits d'infiltration,

Pour tous projets, les eaux pluviales de l'ensemble de l'unité foncière doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers le dispositif de rétention - infiltration. Le dimensionnement du dispositif de rétention – infiltration devra se faire sur la base de 2m³/50m² imperméabilisé avant raccordement au milieu récepteur avec un débit de fuite limité à 13l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments doivent respecter les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement. Ils doivent dans tous les cas respecter un recul minimum de :

- 100m de l'axe de l'A7
- 10m de l'axe de l'Avenue Jules Verne

6.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 1m.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent respecter les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement de la présente zone. Ils doivent dans tous les cas respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 1m.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions doit respecter les principes d'implantation fixés dans l'orientation d'aménagement de la présente zone. Elle ne pourra dans tous les cas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 12m à l'égout.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

L'emploi à nu de parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses agglomérées...est interdit.

Les places de stationnement à l'air libre seront positionnées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement prévue pour la présente zone.

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

11.2. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotté fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas d'établissements nécessitant des mesures de protection spécifiques
- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE 1AUa 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Hébergement hôtelier	1 place / chambre
Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

ARTICLE 1AUa 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement de la présente zone avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain* afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la pédologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;

La végétalisation des espaces verts prévus dans l'orientation d'aménagement de la présente zone doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les espèces méditerranéennes peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Caractère de la zone

La zone 1AUh correspond à des terrains compris à l'Ouest du chemin de Fatoux. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui fixe un certain nombre de principes d'aménagement.

L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUh1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie
- les constructions destinées à l'artisanat
- les constructions destinées aux commerces
- les constructions destinées à la fonction d'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 1AUh2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE 1AUh3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public devront être compatibles avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement de la présente zone.

ARTICLE 1AUh 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux d'incendie normalisés, situés au maximum à 150m des habitations ou à 100m des bâtiments industriels. Le débit nécessaire à l'extinction et le diamètre des canalisations devront être calculés en fonction des risques à défendre avec un minimum de 60m³/h.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle.

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent faire l'objet d'une gestion à la parcelle, une rétention - infiltration adaptée à la nature du sol est obligatoire. Les différentes techniques de rétention - infiltration à la parcelle pouvant être :

- la noue ou fossé à ciel ouvert,
- la tranchée de rétention - infiltration.
- le puits d'infiltration,

Pour tous projets, les eaux pluviales de l'ensemble de l'unité foncière doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers le dispositif de rétention - infiltration. Le dimensionnement du dispositif de rétention - infiltration devra se faire sur la base de 2m³/50m² imperméabilisé avant raccordement au milieu récepteur avec un débit de fuite limité à 13l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans porter préjudice aux parcelles voisines.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments doivent respecter les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement. Ils doivent dans tous les cas respecter un recul minimum de 3m des voies. Cette disposition ne s'applique pas pour les garages qui pourront s'implanter à l'alignement conformément aux principes définis dans l'orientation d'aménagement.

6.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 1m.

ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent respecter les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement de la présente zone.

A ce titre, les bâtiments devront être implantés sur au moins une limite séparative dans les secteurs d'habitat jumelé ou en bande définis dans l'orientation d'aménagement.

Dans les autres secteurs de l'orientation d'aménagement, les bâtiments devront respecter un recul minimum de 3m des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limites séparatives ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 1m.

ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions doit respecter les principes d'implantation fixés dans l'orientation d'aménagement de la présente zone. Dans tous les cas l'emprise maximale des constructions est fixée à 60%.

ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 7m à l'égout.

ARTICLE 1AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement.

Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits des façades doivent respecter la palette des couleurs déposée en mairie. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m, elles seront composées :

- soit d'un mur plein;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,60m maximum et surmonté d'une grille ou d'un grillage.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotassé fin lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que :

- dans le cas d'établissements nécessitant des mesures de protection spécifiques
- dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs pleins sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

ARTICLE 1AUh 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

		Norme imposée
Habitat	1 place / 60m ² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. 1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements (ou 10 lots).
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE 1AUh 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement de la présente zone avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie, la pédologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;

La végétalisation des espaces verts prévus dans l'orientation d'aménagement de la présente zone doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les espèces méditerranéennes peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

La zone 2AU comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur 2AUa spécialisé dans l'accueil d'activités économiques
- Un secteur 2AUm destiné à construire à terme une véritable centralité d'agglomération
- Un secteur 2AUh à dominante d'habitat

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone sous réserve que :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m² ;
- que l'extension (dans la limite d'une seule extension) n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment et que l'ensemble (existant + extension) n'excède pas 200m² de surface de plancher par unité foncière.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementées.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementées.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementées.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone :

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

ARTICLE A 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions (voir critères en annexe) :

- les bâtiments techniques ;
- les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La surface de plancher maximale autorisée est de 250m², sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante nécessaires à l'exploitation agricole à la date d'approbation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher globale (extension comprise) n'excède pas 250m² ;
- les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole (locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique et gîtes liés à diversification de l'exploitation à condition de démontrer le lien entre le projet et l'activité agricole de l'exploitation). Ces constructions devront être localisées dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou, si cela n'est pas envisageable, en contiguïté avec les bâtiments existants
- les installations classées.

2.2. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol

2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation au regard notamment de leur impact et de leur nuisance sur les populations:

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

2.4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à

l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire

2 - Assainissement

- Eaux usées :

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

A défaut de raccordement au réseau public, la superficie du terrain doit permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté. Cette obligation concerne tout particulièrement la desserte en eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE A 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute et de ses bretelles, sauf pour les constructions particulières énoncées ci-après au 6.2
- 75 mètres de l'axe de la RD 907 sauf pour les constructions particulières énoncées ci-après au 6.2
- 35 mètres de l'axe des RD17, RD38 et RD183 pour les constructions à usage d'habitation
- 25 mètres de l'axe des RD17, RD38 et RD183 pour les autres constructions
- 15 mètres de l'axe de la RD226
- 8 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique existante ou à créer
- 12 mètres de la limite légale de la SNCF
- 2 mètres de la limite légale de la SNCF pour la ligne Sorgues-Carpentras
- 6 mètres des berges des cours d'eau
- 4 m des berges des canaux.

Ces marges de recul par rapport aux voies ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant parallèlement à la voie, toutefois sans rapprochement par rapport à la voie.

6.2. Les constructions et installations particulières ci-après définies :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- bâtiments d'exploitation agricole,
- réseaux d'intérêt public,
- adaptation, réfection ou extension de constructions existantes,

échappent aux marges de recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute et de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD907. Toutefois elles devront respecter les marges de recul suivantes :

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute
- 45 mètres par rapport à l'axe de la RD907

ARTICLE A 7. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

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

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 8m à l'égout du toit et 10m au faîtage. Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Disposition générale

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc.. seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois.

Constructions destinées aux activités

Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site ; le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant et ne pas dépasser 1,80m. Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage. L'enduit sera obligatoire s'il y a une partie du mur maçonnée

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

CHAPITRE 4 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Ns relatif à un secteur d'anciennes carrières destiné à l'implantation de panneaux solaires.
- Un secteur Nc relatif à un secteur de carrière
- un secteur Nt relatif à un secteur à vocation touristique
- Un secteur de taille et d'accueil limités, NI, permettant le développement d'habitations légères de loisirs

ARTICLE N 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 6

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'urbanisme, tous travaux est soumis à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

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

2.1. Règles générales

-l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m²,
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250m² de surface de plancher par unité foncière.

- les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci, sous réserve du traitement du produit des eaux d'infiltration.

-les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des conditions spécifiques énoncées

au chapitre 6 du présent règlement.

2.2. Secteur Ns

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'implantation d'une ferme photovoltaïque.

2.3. Secteur Nt

En plus du 2.1.

- l'aménagement et le changement de destination des bâtiments à condition d'être destiné aux activités d'hébergement touristique,

2.4. Secteur Nc

En plus du 2.1.

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation de carrières.

2.5. Secteur NI

- L'installation d'habitations légères de loisirs à condition que leur nombre soit limité à vingt unités et sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à + 0,70 m du terrain naturel et dans la limite de 40m² de surface de plancher par unité ;

- les installations et les travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouvert au public dans le respect des usages ;

- la création de surfaces de plancher pour des locaux strictement nécessaires à des activités de tourisme, sportives, d'animation et de loisirs (tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels ou bâtiment d'accueil) et sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à + 0,70 m du terrain naturel et dans la limite de 350m² de surface de plancher d'un seul tenant. Dans le volume bâti visé ci-avant, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont tolérées à condition que la surface de plancher n'excède pas 50 m² dans la limite d'un seul logement ;

- les piscines non couvertes si elles sont implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal visé à l'alinéa ci-dessus et sous réserve du traitement du produit des eaux d'infiltration.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

3.2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

4.2 - Assainissement

- Eaux usées :

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

A défaut de raccordement au réseau public, la superficie du terrain doit permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projeté. Cette obligation concerne tout particulièrement la desserte en eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 100 mètres de l'axe de l'A7
- 8 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer
- 6 mètres des berges des cours d'eau
- 4 mètres des berges des canaux
- 2 mètres par rapport à la limite légale de la SNCF de ligne Sorgues-Carpentras

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain. Les extensions doivent en outre s'inscrire dans le prolongement du bâtiment existant et s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone NI, l'emprise au sol du bâtiment d'accueil visé à l'article 2 est limitée à 0,5% de l'unité foncière.

Autres zones : Non réglementé

ARTICLE N 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 8m à l'égout du toit et 10m au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments existants ayant une hauteur supérieure et pour les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En zone NI, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres à l'égout du bâtiment.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les travaux sur les constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m sauf en zone NI.

En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives, des grillages ou des grilles. Seuls les murs en pierre sèche seront autorisés mais limités à 0.60 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Sur les voies publiques et privées elles seront constituées soit d'un grillage vert, soit d'un muret en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. Sur ces murets pourront être posé une grille en fer ou un grillage vert.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

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

(EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. L'enduit des parties maçonnées sera obligatoire.

Les dispositions relatives aux clôtures ci-dessus peuvent être différenciées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt pour des motifs liés à la sécurité publique.

En zone NI :

- la hauteur des clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m ;
- les clôtures sont grillagées, constituées d'éléments ajourés, ou végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. La partie basse sera rehaussée afin de garantir un passage (15-20 cm). Le site ne sera pas entièrement clôturé, permettant une meilleure circulation des espèces.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.

Dispositions spécifiques aux secteurs Ns

Les parcelles concernées par le projet devront être enherbées et un écran végétal devra être créé, conservé ou renforcé aux abords des zones d'habitat ou des sites classés.

La réhabilitation des terrains, après démantèlement des centrales photovoltaïques en fin d'exploitation se fera par une végétalisation des sols qui respectera le plan de réaménagement réalisé en concertation avec les services de l'Etat de Vaucluse.

Dispositions spécifiques au secteur NI

Les constructions et installations devront privilégier le bois.

Les teintes des façades et des toitures devront privilégier les couleurs naturelles du bois ou des teintes permettant une bonne intégration paysagère (toiture de couleur grise par exemple).

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

En zone NI, la ripisylve le long des berges du lac sera maintenue ou restaurée après travaux.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

A) Risques Naturels Inondation

Préambule général applicable à toutes les zones inondables

Les remblais sont interdits, sauf s'ils sont directement liés aux projets autorisés plus loin, s'ils sont limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect du code de l'environnement.

Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Rhône

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Rhône, approuvé par arrêté préfectoral du 20 Janvier 2000 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique. Ce document distingue plusieurs types de zones :

- zone RP1 : risque très important
- zone RP2 : risque important
- zone RP3 : risque dans un centre urbain
- zone RP4 : risque moyen

Un report indicatif sur les documents de zonage des contraintes du P.L.U. exposent les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R.I du Rhône dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Risques Naturels Inondation de l'Ouvèze

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation de l'Ouvèze approuvé par arrêté préfectoral du 30 Avril 2009 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique. Ce document distingue plusieurs types de zones :

- La zone Rouge dénommée R correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort dans les secteurs urbanisés, agricoles ou naturels ; aux secteurs d'écoulement torrentiel des ravins et vallats ;
- La zone hachurée Rouge dénommée HR correspond aux secteurs d'aléa moyen et fort des centres urbains ;
- La zone Orange dénommée O correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa moyen dans les secteurs urbanisés et secteurs agricoles ou naturels ;
- La zone hachurée Orange dénommée OH correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa moyen, avec des vitesses très faibles à nulle dans les secteurs urbanisés et secteurs agricoles ou naturels, de la plaine aval comprise entre Violes et Bédarrides ;
- La zone Jaune dénommée J correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa faible dans les centres urbains, les secteurs urbanisés et secteurs agricoles ou naturels ;
- La zone Verte dénommée V correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa résiduel dans les centres urbains, les secteurs urbanisés et secteurs agricoles ou naturels.

Un report indicatif sur les documents de zonage des contraintes du P.L.U. exposent les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R.I de l'Ouvèze dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

B) Zones de risques technologiques

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié à la société EURENCO

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié à la société Eurenco approuvé par arrêté interdépartemental n° 2013347-0007 (Vaucluse) et n° 2013347-0012 (Gard) du 13 décembre 2013 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique. Ce document cinq zones de réglementation différente définies en fonction du type de risques, de leur gravité, de leur probabilité et de leur cinétique :

- Zone rouge foncé d'interdiction stricte R
- Zone rouge clair d'interdiction r
- Zone bleu foncé d'autorisation limitée B
- Zone bleu clair d'autorisation sous conditions b
- Zone grise G , emprise foncière de l'établissement à l'origine du PPRT

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'établissement CAPL

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'établissement CAPL approuvé par préfectoral n°2012159-0001 du 7 juin 2012 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique. Ce document six zones de réglementation différente définies en fonction du type de risques, de leur gravité, de leur probabilité et de leur cinétique :

- Zone rouge foncé d'interdiction stricte R
- Zone rouge clair d'interdiction r
- Zone bleu foncé d'autorisation limitée B
- Zone bleu clair d'autorisation sous conditions b
- Zone verte d'autorisation sous conditions V
- Zone grise G emprise foncière de l'établissement à l'origine du PPRT

Risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

Canalisation GRT GAZ (DN150)

Le territoire communal de Sorgues est traversé par la canalisation GRTGAZ (DN 100) qui constitue une servitude d'utilité publique, mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière de maîtrise de l'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autre des canalisations ;

DS (Dangers significatifs) : informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires le cas échéant.

DG (Dangers graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

DTG (Dangers très graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les distances à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

Sans protection considérant le scénario majorant d'une rupture complète	Avec protection (dalles bétons) scénario résiduel d'une brèche de 12mm par corrosion
DS= 25m	DS=5m
DG= 15m	DG=5m

DTG=10m	DTG=5m
---------	--------

Pipeline –Méditerranée-Rhône

Le territoire communal de Sorgues est traversé par un pipeline exploité par la société du Pipeline Méditerranée Rhône qui constitue une servitude d'utilité publique (I1bis), mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière de maîtrise de l'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autre des canalisations ;

DS (Dangers significatifs) : informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires le cas échéant.

DG (Dangers graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

DTG (Dangers très graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les distances à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

Implantation en zone rurale :

Sans protection considérant le scénario majorant d'une rupture complète	Après mise en place d'une protection complémentaire
DS= 320m	DS=60m
DG= 310m	DG=50m
DTG=210m	DTG=45m

Implantation en zone urbaine :

Sans protection considérant le scénario majorant d'une rupture complète	Après mise en place d'une protection complémentaire
DS= 300m	DS=75m
DG= 240m	DG=50m
DTG=210m	DTG=45m

Pipeline –TRAPIL

Le territoire communal de Sorgues est traversé par un pipeline exploité par la société TRAPIL qui constitue une servitude d'utilité publique (I1bis), mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique.

En effet, conformément aux dispositions de l'arrêté du 04 Août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, la société Trapil a transmis les zones de danger issues de l'étude de sécurité de leur réseau. Les zones de danger sont les suivantes :

Zones de danger	Distance préconisées	
	Petite brèche	Grande Brèche
Zone des effets irréversibles (EI)	46m	184m
Zone des premiers effets létaux (EL)	38m	144m
Zone des effets létaux significatifs (ELS)	31m	113m

EI (Effets irréversibles) : informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions

compensatoires nécessaires le cas échéant.

EL (Effets létaux) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.

ELS (Effets létaux significatifs) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

C) Zones de risques liées à la sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°3 d'aléa modéré, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.

D) Zone de bruit

Les bâtiments à usage d'habitation, à usage d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

(ARTICLES L.123-1-5. 7° ET L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, permet quant à lui, dans le cadre du PLU d'autoriser « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document:

Les bâtiments repérés, les éléments bâtis singuliers et les ensembles bâtis : B

Les édifices singuliers sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel .
Ils répondent aux codes 'B suivi d'un numéro »:

N°	Nom	Type
B1	Oratoire Saint Marc et Saint Sixte	Elément bâti particulier
B2	Chapelle Notre-Dame de Beauvoir	Bâtiment à protéger
B3	Croix-angle chemin de Combes/chemin de l'île de l'Oiselay	Elément bâti particulier
B4	Croix-angle chemin de l'île de l'Oiselay/chemin du Grand Pont	Elément bâti particulier
B5	Oratoire(statue) Angle rue de la Tour/ avenue Saint Marc	Elément bâti particulier
B6	Oratoire(statue) Avenue d'Avignon	Elément bâti particulier
B7	Roue place de la République	Elément bâti particulier
B8	Roue et Martelière Boulevard Roger Ricca	Elément bâti particulier
B9	Roue et Martelière Route de Vedène	Elément bâti particulier
B10	Fontaine place de la République	Elément bâti particulier
B11	Fontaine chemin de Vaucroze	Elément bâti particulier
B12	Canal de Pierrelatte	Elément bâti particulier
B13	Canal de Griffon	Elément bâti particulier
B14	Pont Avenue d'Orange	Elément bâti particulier
B16	Façade église Sainte Sixte	Bâtiment à protéger
B17	Ensemble de pierres tombales chemin Mounéry	Elément bâti particulier
B18	Colonne Place de la République	Elément bâti particulier
B20	Pont sur Voie ferrée chemin du petit et du grand Gigognan	Elément bâti particulier

N°	Nom	Type
B22	Villa de la Marquette	Bâtiment à protéger
B25	Murs des jardins pontificaux	Elément bâti particulier
B26	Eglise Saint-Sauveur	Bâtiment à protéger
B27	Monastère et Eglise de la Visitation Sainte-Marie	Bâtiments à protéger
B28	Abbaye monastique du Grand Gigognan/ Prieuré Saint-Joseph	Bâtiment à protéger
B29	La Brétèche et chapelle de la Brétèche	Bâtiments à protéger
B30	Villa Floride et sa Chapelle	Bâtiments à protéger
B 31	Château de Gaffe de guerre et sa chapelle	Bâtiments à protéger
B32	Château de Brantes, chapelle, oratoire	Bâtiment à protéger et éléments bâtis
B33	Château de Gentilly	Bâtiment à protéger
B34	Château de la Serre	Bâtiment à protéger
B35	Château d'Oiselay	Bâtiment à protéger
B36	Château de la Tour Vaucros	Bâtiment à protéger
B37	Domaine Générat (château du colonel Arnaud)	Bâtiment à protéger
B38	Château de Bourdine	Bâtiment à protéger
B39	Château de Gigognan	Bâtiment à protéger
B40	Château Pamard	Bâtiment à protéger
B41	La villa Park	Bâtiment à protéger
B42	Demeure Rassis (MJC)	Bâtiment à protéger
B43	Bastide 115 rte de Vedène	Bâtiment à protéger
B44	Grand café de l'industrie	Bâtiment à protéger
B45	Bâtiment La Respido	Bâtiment à protéger
B46	Ecole Présentation de Marie (Marie Rivier)	Bâtiment à protéger
B47	Ecole Sévigné	Bâtiment à protéger
B48	La Gare	Bâtiment à protéger
B49	Hôtel de ville	Bâtiment à protéger
B50	Ecole des Garçons (école Jean Jaurès)	Bâtiment à protéger
B51	Canal de Vaucluse	Elément bâti particulier
B52	Fontaine (centre ville)	Elément bâti particulier
B53	Domaine de la Jouve	Bâtiment à protéger
B54	Maison rue Ducrès 14è-18è siècle	Bâtiment à protéger
B55	Hôtel des Monnaies	Bâtiment à protéger
B56	Maison rue Ducrès 14è-18è siècle	Bâtiment à protéger
B57	Maison rue Ducrès probablement médiévale avec un arc 17è à bossage	Bâtiment à protéger
B58	Maison rue Ducrès probablement médiévale avec trace de fenêtre à croisillon en plâtre 17è	Bâtiment à protéger
B59	Maison rue Ste Sixte 18è avec vestiges de portes médiévales en ogive	Bâtiment à protéger
B60	Maison rue Ducrès avec façade ordonnancée 18è et corniche	Bâtiment à protéger
B61	Maison rue Ducrès 18è- 19è ancien relais de la poste	Bâtiment à protéger
B62	Maison rue Ducrès avec façade 18è et grande porte à encadrement architecturé	Bâtiment à protéger
B63	Maison rue Ducrès fin 18è – début 19è avec porte à encadrement	Bâtiment à protéger
B64	Maison rue Ducrès avec grand arc gothique	Bâtiment à protéger
B65	Maison rue Cavalerie 18è	Elément bâti particulier
B66	Maisons au Nord de l'ancienne église St Sauveur. Traces de chapelles latérales et de la chapelle des Pénitents	Elément bâti particulier
B67	Première travée de l'église romane de Saint-Sauveur	Elément bâti à protéger

N°	Nom	Type
B68	Maison rue St Sauveur avec quelques traces d'ouvertures 15 ^e et 16 ^e (porte en accolade)	Bâtiment à protéger
B69	Ruines d'une maison avec linteau médiéval rue pelisserie	Elément bâti particulier
B70	Presbytère 18 ^e 19 ^e en partie construit dans la cour de l'ancienne église St Sauveur, rue du Château d'If	Bâtiment à protéger
B71	Vestiges des logis du château Pontifical 14 ^e , rue du Château	Elément bâti particulier
B72	Maison appuyée contre une partie de l'enceinte du château (chemin de ronde et mâchicoulis conservés) rue du Château	Bâtiment à protéger
B73	Maison Gavaudan, immeuble bourgeois, jardin avec traces de clôtures médiévales	Bâtiment à protéger

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

Les bâtiments à protéger

Les Bâtiments à protéger doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a) respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- c) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Les éléments bâtis particuliers

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Elément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement - tel que portes, portails, lavoirs, statues, fontaine, ...- doit être à protéger, restauré, mis en valeur ou reconstitué pour être intégré au mieux au nouvel ensemble bâti.

Les espaces paysagers identifiés :

Les boisements et espaces paysagers divers identifiés au titre de l'article L.123-1.7° sont de divers ordres :

- les arbres remarquables
- les alignements d'arbres
- les jardins privés ou publics

Les arbres remarquables sont représentés dans le présent PLU par un pictogramme vert arrondi dans le plan de zonage et renvoient à un numéro précédé de la lettre A

N°	Nom	Situation	Prescriptions spécifiques
A1	Séquoia	Parc Gentilly	Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Le projet doit protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour leur pérennité et leur développement.
A2	Cyprès chauve	Rue de la coquille	
A3	Magnolia grandiflora	Château de Brantes	
A4	Micocoulier	Gare SNCF	

Les alignements d'arbres structurant le paysage sont représentés dans le présent PLU par une succession de pictogrammes verts. La densité des points les différencient des arbres remarquables ou intéressants.

N°	Nom	Situation
1	Alignement de micocoulier	Quartier Chaffunes, Bd Jean Cocteau
2	Alignement de Platanes	Rue du Général Arnault
3	Alignement de Tilleuls et Micocoulier	Rte d'Orange (centre ville)
4	Alignement de Pins	Entrée Domaine Gigognan
5	Alignement de Platanes	Entrée Domaine de la Jouve
6	Alignement de Pins parasols et 1 mélia azédarach	Cours de la République
7	Alignement de Platanes	Allée de Brantes /Av. Floret
8	Alignement de Platanes	Allée de Brantes (CAPL)
9	Alignement de Platanes	Allée Louis Métrat
10	Alignement de platanes	Ch. Des Daulands/Face école bécassières
11	Alignement de platanes	Allée des Bécassières
12	Alignement de platanes	Chemin de l'Île d'Oiselay
13	Alignement de platanes	Route d'Avignon
14	Alignement de cyprès	Ch. Des Pompes /Lionne
15	Alignement de Pins	Voie Expresse RD 907
16	Alignement de Tilleuls	Place Charles de Gaulle
17	Alignement de Tilleuls	Allée des Bécassières
18	Alignement d'Ormes	Place de la République, Cours de la République
19	Alignement de chênes Chevelus	Rte d'Avignon,
20	Alignement de Chênes Chevelus	Rte d'Orange
21	Alignement de Chênes Chevelus	Cours de la République
22	Alignement de Charmes Fastigiés	Rte d'Orange
23	Alignement de Charmes Fastigiés	Chemin de Brantes
24	Alignement de Mélia Azedarach	Allée des Bécassières
25	Alignement de Mélia Azedarach	Chemin de Brantes
26	Alignement de micocoulier	Avenue Pablo Picasso
27	Alignement de platanes	Avenue Gentilly
28	Alignement de platanes	Stade Maurice Chevalier
29	Alignement de pins parasols	Route d'Entraigues

N°	Nom	Situation
30	Alignement de frênes	Bd Charles de Gaulle

Prescriptions spécifiques relatives aux alignements d'arbres : Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier des arbres qui composent l'alignement identifié sont proscrits. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité

Les jardins et espaces verts publics ou privés sont représentés par la même trame que les grands ensemble boisés mais une lettre « J » précédant un numéro les différencient.

N°	Nom	Prescriptions spécifiques
J1	Parc du Château de Brantes	Les espaces verts doivent conserver leur aspect végétal prédominant: - un maximum de 5% de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction ou utilisation du sol - un maximum de 15% de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (piscines, terrasses, escaliers, allées...) - au moins 85% de leur superficie doit être maintenue végétalisée. - tout individu végétal de plus de 4 mètres de hauteur doit être conservé sur le terrain même.
J2	Parc de la Tour Vaucros	
J3	Parc du Château de Bourdine	
J4	Jardin à la Française de la villa Park	
J5	Parc urbain du centre de loisirs ?	
J6	Parc urbain du centre administratif/ Parc Gentilly	
J7	Parc Municipal	

CHAPITRE 7 : LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

- **Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055

- **Clôture** : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- 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) ; cliniques, maisons de retraite
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.

- **Emprise au sol** : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus), et la superficie du terrain, exception faite :

- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- des bassins de rétention.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de reconstruction, de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement.

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert 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.

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....

- **Mur écran** : lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs écrans,...) dont la hauteur dépasse 2 mètres sont soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire : cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. En-deçà de ce seuil, leur édification n'est pas contrôlée au titre du code de l'urbanisme.

- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation

- **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 :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° 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 ;

7° 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 ;

8° 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.

- **Voies ouvertes au public** :

Dès lors qu'un sentier n'est emprunté que par des piétons ou des cyclistes et n'est pas affectée à la circulation générale, il ne peut constituer une voie au sens de l'article 6 du règlement local d'urbanisme. En revanche, au sens de ce dernier, une impasse privée constitue une voie ouverte à la circulation automobile dès lors qu'elle est empruntée par des véhicules quand bien même ne constituerait-elle pas une voie ouverte à la circulation générale. Cette définition est conforme à la jurisprudence « CAA. Paris 10 mai 2007, M. Y., req. n°04PA02209 / CAA. Bordeaux, 29 mai 2007, Cne de Soorts-Hossegor, req. n°05NX00180 ».

- **MODALITES D'APPLICATION DES REGLES**

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à l'axe de cet emplacement réservé.

Modalités d'application du règlement en cas de changement de destination dans le volume existant des constructions existantes

Les dispositions des articles 6, 7, 9, 10, 13 et 14 des zones urbaines ne s'appliquent pas dans le cadre de travaux portant sur le changement de destination de bâtiments existants légalement autorisés à condition de s'inscrire dans les limites des volumes existants et de ne pas avoir pour effet de majorer la surface de plancher existante

CHAPITRE 8 : CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques comprennent :

- les limites des différentes zones,
- les zones de contraintes (différents risques majeurs naturels ou technologiques),

Les documents graphiques comportent également :

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1-5.7°(les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 6 du règlement)
- des éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre de l'article L 123-1-5.7°(les terrains concernés doivent se reporter aux dispositions du chapitre 6 du règlement)
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- des bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme
- des zones non aedificandi

CHAPITRE 9 : CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIEES ET NECESSAIRES A SON ACTIVITE

Critères normatifs

En application des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Rural.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les conditions générales d'obtention d'une autorisation du droit des sols concernent les locaux d'habitation, les ouvrages et installations techniques, les locaux de vente des produits de l'exploitation, et les locaux liés à l'accueil touristique.

Ces conditions sont cumulatives, se fondent sur la notion d'exploitation agricole et impliquent :

- l'exploitation d'une unité économique viable
- par un exploitant à titre principal
- l'affiliation à l'AMEXA

Les trois conditions cumulatives de base peuvent être précisées par les points suivants :

- L'obtention de la dotation jeune agriculteur (DJA), sans être suffisante à elle seule, est un indice fort à prendre en compte.
- Pour les sociétés dont l'objet principal est l'exploitation agricole, il pourra être examiné la possibilité de réaliser plusieurs habitations dans la mesure où les bâtiments envisagés forment un ensemble cohérent avec les bâtiments existants.
- Le cas des exploitations multi-polaires fera l'objet d'un examen portant sur les caractéristiques de l'exploitation.
- Dans le cadre d'une expropriation entraînant un grave déséquilibre, la situation nouvelle de l'exploitant sera prise en considération.
- Dans certains cas particuliers (hors sol, petits élevages de chiens, lapins, escargots) l'avis de la commission départementale d'orientation agricole (CDOA) pourra être requis.
- Sont exclues, parce que ne possédant pas une exploitation agricole les professions suivantes, relevant cependant de l'AMEXA :
 - paysagiste,
 - entreprise de travaux agricoles
 - élagueur.....
- Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Critères jurisprudentiels

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux, pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Critères jurisprudentiels liés aux locaux d'habitation, aux ouvrages et installations techniques, aux locaux de vente des produits de l'exploitation :

- existence d'un projet d'exploitation justifiant la construction : elle est fonction de la superficie, du matériel, des bâtiments existants et de la nature de l'activité ;
- localisation adaptée : Ces constructions devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments existants sauf cas exceptionnels justifiés.
- absence de locaux existants répondant aux besoins.

Pour les logements des salariés agricoles, en plus :

- justification de l'emploi (attestation AMEXA),
- durée du contrat de travail (permanent ou saisonnier).
- Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation.

Dans le cadre des saisonniers, il sera demandé une déclaration d'antériorité sur les cinq dernières années, sauf en cas d'installation.

Critères jurisprudentiels liés aux constructions d'accueil touristique ayant pour support l'exploitation agricole (exemple : gîtes, chambre d'hôtes).

- Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation.
- Ces constructions doivent de plus constituer un complément économique nécessaire à une exploitation agricole existante.

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

COMMUNE DE SORGUES

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JANVIER 2017**

L'an DEUX MILLE DIX SEPT, le JEUDI VINGT SIX JANVIER à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal, légalement et individuellement convoqués le 19 janvier 2017, se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal du Centre Administratif, sous la présidence de **Monsieur Thierry LAGNEAU, Maire.**

Présents : T. LAGNEAU – S. GARCIA – S. FERRARO — D. DESFOUR – C. PEPIN – R. PETIT – F. THOMAS – S. SOLER – I. APPRIOU – J. GRAU – S. BRAUD – C. RIOU – P. COURTIER – J.F. LAPORTE – P. DUPUY – M. NIQUE – T. ROUX – M. PEREZ – G. ENDERLIN – C. MATHIEU – V. POINT

Excusés : 0

Absents : A. LAHRIFI – A.M. KOVACEVIC – St FERRARO – V. JULLIEN

Représentés par pouvoir : A. MILON – V. MURZILLI – E. ROCA – V. TORMO – D. RENASSIA – E. CATILLON – R. PATURAU – G. GERENT

Secrétaire de Séance : C. PEPIN



DCM 2017_01_15

PLAN LOCAL D'URBANISME – APPROBATION DE LA REVISION ALLEE N°2 :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-31, L.153-21 et L.123-22 et L.103-2 et suivants,

Vu la délibération en date du 24 mai 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2015 prescrivant la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées du 22 septembre 2016,

Vu la décision n° E16000126/84 en date du 22 septembre 2016 du Vice Président du Tribunal Administratif de NIMES désignant Madame Florence REARD en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Xavier DERRIEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu l'arrêté de mise à l'enquête publique en date du 04 octobre 2016,

Vu l'organisation d'une enquête publique sur le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme qui s'est déroulée du 07 novembre 2016 au 07 décembre 2016 inclus,

Vu le rapport du Commissaire enquêteur remis le 06 janvier 2016 et l'avis favorable assorti de recommandations, émis par celui-ci,

Vu les avis favorables de l'ensemble des Personnes Publiques Associées,

Vu que les modifications apportées au projet de révision allégée n°2 de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées par les Personnes Publiques Associées ou Consultées et suite aux recommandations du

commissaire enquêteur, sont présentées dans un document annexé à la présente délibération. Ces modifications, sont sans effet sur l'économie générale du projet tel que présenté à l'enquête publique.

Madame THOMAS L'Adjointe déléguée à l'Aménagement Urbain et l'Habitat, après avoir porté à la connaissance du Conseil Municipal l'annexe détaillant les modifications intervenues suite à l'enquête publique, rappelle que le PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément au Code de l'Urbanisme et que le dossier est composé des pièces suivantes :

- notice de présentation et évaluation environnementale ;
- le règlement ;
- le zonage.

Considérant que le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme vise à créer un sous-secteur NI, dit de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), au sein d'une zone classée Naturelle dans le PLU en vigueur ;

Considérant que la création d'un sous-secteur NI doit permettre la réalisation d'un projet à vocation touristique sur le plan d'eau de la Lionne et ses abords ;

Considérant que le Commissaire enquêteur a dans son rapport remis le 06 janvier 2016 émis un avis favorable assorti de recommandations ;

Considérant que l'ensemble des personnes publiques associées présentes à la réunion d'examen conjoint a émis un avis favorable sur le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme assorti de recommandations ;

Considérant que les observations ou recommandations des Personnes Publiques Associées ou Consultées et du commissaire enquêteur ont bien été pris en compte ;

Considérant qu'aucune modification n'a été apportée au projet remettant en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

Vu l'avis favorable émis par la commission d'aménagement du territoire et de l'habitat en date du 12 janvier 2017.

Sur le rapport présenté par F. THOMAS,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

APPROUVE la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme telle que annexée à la présente délibération,

AUTORISER Monsieur le Maire à signer toutes pièces relatives à ce dossier

DIT que, la présente délibération ainsi que l'ensemble des éléments du dossier de révision allégée n°2 seront transmis à Monsieur le Préfet du Département,

DIT qu'en application des dispositions des articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le Département, et publiée au Recueil des Actes Administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

DIT qu'elle produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

DIT que le dossier de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme est tenu à disposition du public au Service Urbanisme de la Mairie.

Adopté à l'unanimité

Certifié exécutoire par le Maire compte tenu de la réception
en Préfecture le 27/01/17 de la publication le 30/01/17
Le Maire,

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,
Bertrand COMBES

Pour extrait conforme,
Le 26 janvier 2017
Le Maire,

Thierry LAGNEAU

REVISION ALLEE N°2 DU PLU-ANNEXE A LA DELIBERATION
D'APPROBATION

MODIFICATIONS APORTEES AU PROJET POUR TENIR COMPTE DES
AVIS DES PERSONNES PUBLICQUES ASSOCIEES/CONSULTEES, DES
OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU RAPPORT DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR

PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA DDT.

La DDT a rendu un avis favorable au cours de la réunion d'examen conjoint du 22 septembre 2016 et a exprimé plusieurs demandes listées ci-dessous.

1-Prévoir un rehaussement des planchers des futures constructions : hauteurs d'eau au niveau de l'inondation de 2003 soit au minimum +0,70 m du terrain naturel.

Réponse : le règlement est complété afin d'imposer un premier niveau de plancher à TN + 0,70 m.
Pièces impactées : Règlement, la notice de présentation

2-La mise en place d'un système d'assainissement autonome doit être conforme aux besoins et aux normes en vigueur.

La commune a indiqué au cours de l'examen conjoint que le système d'assainissement a fait l'objet d'une étude par le porteur de projet et qu'il s'agira d'un point de vigilance lors de l'instruction du permis de construire. De plus, l'article 4 du règlement dispose qu'« en l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble de eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de santé publique et de l'environnement. »

PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA CDPENAF DE VAUCLUSE.

La commission départementale de préservation des espaces naturels et agricoles réunie le 25 août 2016 a émis par courrier en date du 30 août 2016 un avis favorable au titre de la délimitation du STECAL NI. Elle recommande :

1-De déplacer les cabanes pour tenir compte de leur proximité avec des parcelles viticoles ou préconise la mise en place d'écrans végétaux afin de protéger les personnes sensibles des traitements phytosanitaires et d'assurer une barrière physique face à d'autres contraintes agricoles.

2- la transparence des clôtures afin de permettre la circulation de la faune.

Réponse : le zonage est modifié pour matérialiser un espace boisé classé visant à maintenir et renforcer les boisements existants permettant de constituer un écran végétal avec la zone agricole au Nord.

Le règlement est modifié pour préciser que les clôtures doivent être grillagées et constituées d'éléments ajourés, ou végétalisées. La partie basse sera rehaussée afin de garantir un passage (15 - 20 cm). Par ailleurs, la commune précise que le site ne sera pas entièrement clôturé, permettant une meilleure circulation des espèces.

Pièces impactées : Règlement, zonage, notice de présentation.

AVIS EMIS PAR LA DREAL PACA

La DREAL PACA n'a pas assisté à la réunion d'examen conjoint du 22 septembre 2016 et a émis un avis favorable tacite sans observation.

PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL 84 -

Le Conseil Départemental a rendu un avis favorable assorti d'observations.

En effet, le département souhaite :

- 1-Souligner la complémentarité du projet avec la Via Rhôna
- 2-Que soit mentionné l'identification du site parmi les zones humides du Vaucluse
- 3-qu'une attention particulière soit apportée au système d'assainissement autonome afin de garantir le respect des normes en vigueur

Réponse : la notice de présentation a été complétée pour répondre aux demandes du Conseil départemental.

Pièce impactée : Notice de présentation.

PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE -

Par courrier du 9 septembre 2016, la Chambre d'Agriculture a rendu un avis favorable sur le projet avec les recommandations suivantes :

- 1- La mise en place d'un système d'assainissement autonome doit être conforme aux besoins et aux normes en vigueur.
- 2- Conserver la ripisylve le long des berges après travaux afin de maintenir un écran végétal.

Réponse : la commune sera particulièrement attentive au parfait respect des normes en vigueur relatives à l'assainissement autonome au moment de la délivrance du permis. Par ailleurs, la commune précise que le système d'assainissement a fait l'objet d'une étude par le porteur de projet.

La notice de présentation et le règlement sont complétés pour indiquer explicitement que la ripisylve le long des berges sera maintenue après travaux afin de maintenir un écran végétal.

Ce sera un point de vigilance lors de l'instruction du permis de construire. La notice de présentation a été complétée pour répondre aux demandes de la Chambre d'Agriculture.

Pièces impactées : Notice de présentation et règlement.

PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LA CCPRO

La Communauté de Communes Pays Rhône et Ouvèze a rendu un avis favorable sur le projet au cours de l'examen conjoint du 22 septembre 2016.

La Communauté de Communes Pays Rhône et Ouvèze attire l'attention de la commune sur la desserte routière du site et sur la nécessité d'être attentif à l'étape du permis de construire.

Réponse : la commune rappelle que le PLU présente un emplacement réservé sur le chemin des Pompes au Sud du secteur pour élargissement de la voirie.

PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES PAR LE SYNDICAT MIXTE DU SCOT BASSIN DE VIE D'AVIGNON

Le syndicat mixte du Scot du bassin de vie d'Avignon a rendu un avis favorable sur le projet au cours de l'examen conjoint du 22 septembre 2016.

Le syndicat mixte demande que le tracé de la Via Rhôna soit indiqué dans le dossier.

Réponse : la notice de présentation a été complétée pour afficher le tracé de la véloroute Via Rhôna qui passe à proximité du site.

Pièce impactée : Notice de présentation.

AVIS EMIS PAR VOIE NAVIGABLES DE FRANCE

Les voies navigables de France n'ont pas émis de remarque dans la mesure où le secteur est situé en dehors de leur domaine.

AVIS EMIS PAR LA COMMUNE DU PONTET

La commune du Pontet *a rendu un avis favorable sur le projet au cours de l'examen conjoint du 22 septembre 2016.*

PRISE EN COMPTE DES REMARQUES EMISES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable à la révision allégée N°2 du PLU assorti de recommandations suivantes :

1-L'article 8 devrait règlementer l'implantation des bâtiments annexes susceptibles d'être construits par rapport au bâtiment principal pour éviter un mitage de la zone d'accueil.

Réponse : le règlement est modifié pour préciser que la distance d'implantation de la piscine est fixée à 25 m maximum autour du bâtiment d'accueil.

2- L'impact du projet sur le site doit être maîtriser au maximum et le caractère naturel de la zone préservé. Dans ce sens, l'article 9 devrait limiter l'emprise au sol du bâtiment d'accueil et ses annexes.

Réponse : Afin d'assurer une meilleure insertion dans le site et préserver ce caractère naturel de la zone le règlement a été modifié :

-la hauteur du bâtiment est réduite (hauteur maximum à l'égout du bâtiment = 5 m) pour prévoir un bâtiment plain pied ;

- pour limiter le mitage aucune annexe au bâtiment d'accueil à l'exception de la piscine n'est autorisée. De ce fait, le règlement est modifié pour porter la surface de plancher à 350m² afin de permettre d'inclure dans le bâtiment un local de location de vélo et des espaces de stockage de matériaux divers. L'emprise au sol du bâtiment d'accueil ne doit pas excéder 0,5% de l'unité foncière.

- pour limiter le mitage la surface maximale de plancher des cabanes est limitée à 40m² par unité.

3- Renforcer les exigences architecturales à l'article 11.

Réponse : l'article 11 du règlement est modifié comme suit :

En zone NI les constructions et installations devront privilégier le bois.

Les teintes des façades et des toitures devront privilégier les couleurs naturelles du bois ou des teintes permettant une bonne intégration paysagère (toiture de couleur grise par exemple).

4- le commissaire enquêteur demande que des dispositions soient prises pour déterminer l'emplacement exact de la zone mise à disposition du public et des pêcheurs.

Réponse : La commune rappelle qu'il n'appartient pas au PLU de réglementer l'ouverture au public du lieu ni d'encadrer les horaires d'accès aux terrains. Toutefois, la commune souhaite préciser qu'un bail emphytéotique sera conclu entre les porteurs de projet, la Fédération de Pêche de Vaucluse et la Commune de Sorgues. Ce dernier garantira un accès réglementé au site, avec des heures d'ouverture des lieux pour le public. Cet accès est d'ailleurs déjà réglementé par la Fédération de Pêche qui gère le site.

Pièces impactées : Notice de présentation et règlement.