

Sorgues, le 4 juillet 2016



CONVOCAATION

DU

CONSEIL MUNICIPAL

(Art. L.2121.7 du CGCT)

Madame,
Monsieur,
Cher(e) Collègue,

J'ai l'honneur de vous informer que le Conseil Municipal dont vous êtes membre est convoqué en séance ordinaire, Salle du Conseil Municipal, 2^{ème} étage du Centre Administratif, le :

LUNDI 11 JUILLET 2016 à 18 H 30

Je vous précise que sont annexés à la présente la notice de présentation et l'évaluation environnementale ainsi que le bilan de concertation et le règlement relatif à la révision allégée n° 2 du PLU tel que proposé au Conseil Municipal.

Les documents sus-visés sont tenus à disposition du public au service urbanisme situé au rez de chaussée du Centre Administratif du Lundi au Vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h.

Comptant sur votre présence,

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, Cher(e) Collègue, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire,

Thierry MAGNEAU

ORDRE DU JOUR

1. Désignation d'un secrétaire de séance.
2. Approbation du procès-verbal du 23 JUIN 2016.
3. Compte-rendu des décisions municipales prises par le Maire en vertu des dispositions de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

COMMISSION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET L'HABITAT

1. **PROCEDURE D'ALIGNEMENT DE LA VOIRIE CHEMIN DE FATOUX** - (Commission d'Aménagement et d'urbanisme en date du 28 juin 2016) – Rapporteur : I APPRIOU
2. **CESSION GRATUITE ET CLASSEMENT DE LA VOIRIE ET DES ESPACES COMMUNS DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL DU LOTISSEMENT « LES TERRES BLANCHES » - ALLEE DES TERRES BLANCHES** - (Commission Aménagement du Territoire du 28/06/2016) – Rapporteur : V. MURZILLI
3. **REVISION ALLEGEE N° 2 DU P.L.U. : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET** - (Commission Aménagement du Territoire et Habitat du 28/06/2016) – Rapporteur : F. THOMAS

COMPTE-RENDU DES DECISIONS MUNICIPALES PRISES PAR LE MAIRE EN VERTU DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES :

32/05/16 : Désignation de Maître Philippe L'HOSTIS, avocat au barreau d'Avignon pour défendre les intérêts de la commune dans l'affaire l'opposant à un agent de la ville devant le Tribunal Administratif de NIMES (dossier n° 1601393-2), pour un montant d'honoraires fixé à 160 € HT de l'heure.

33/05/16 : signature d'une convention de mise à disposition avec l'association « AFSA84 » d'un véhicule 9 places FIAT DUCATO immatriculé DF 663 PS, pour une utilisation le 29/05/16 pour un déplacement à Avignon, moyennant la somme de 2.85 € correspondant à l'application du forfait kilométrique

34/05/16 : constitution de partie civile dans le cadre d'une affaire d'infraction au Code de l'Urbanisme pour représenter la commune en appel devant la Cour d'Appel de NIMES suite à l'appel interjeté par l'Association RCS en date du 03/05/16

35/05/16 : désignation de Maître F. GUITTARD, avocat 84200 CARPENTRAS afin de conseiller, représenter et défendre les intérêts de la commune dans le cadre de sa constitution de partie civile dans le cadre de sa constitution de partie civile en appel devant la Cour d'Appel de NIMES suite à l'appel interjeté par l'Association RCS en date du 03/05/16, pour une prestation forfaitaire fixée à 2 500 € HT, les frais de déplacements et frais annexes tels que droit de plaidoirie ou rais d'huissiers seront en sus

01/06/16 : signature d'un contrat de cession de droit d'exploitation, avec Bernard PIRIS et Brigitte REPTION pour un concert en duo de guitares vendredi 10 juin 2016 dans la salle de spectacle du pôle culturel Camille Claudel, pour un montant de 691.66 € TTC

02/06/16 : signature d'un contrat avec la société SERGIE 30900 NIMES pour assurer la mission d'assistance à la mise en œuvre d'un marché d'exploitation P1 P2 P3 de type CPI sans fourniture gaz, moyennant la somme de 5 280 € TTC

03/06/16 : signature d'une convention de financement du dispositif épargne bonifié avec la CAF de Vaucluse pour l'année 2016 au profit des allocataires de la commune afin de permettre d'accompagner les familles dans leur projet de de départ en vacances en famille

04/06/16 : signature d'un dispositif de partenariat relais vacances entre la CAF et la commune pour l'année 2016 pour constituer et dynamiser un réseau afin d'accompagner sur le terrain la mise en œuvre de la politique vacances et temps libre de la CAF

05/06/16 : signature d'une convention de mise à disposition de véhicule 9 places immatriculé DF 663 PS FIAT DUCATO avec l'association « ATHOM » pour des déplacements les :

- 04/06/16 à PIOLENC
- 18/06/16 à MORMOIRON
- 16/07/16 aux SAINTES MARIES DE LA MER,

Moyennant la somme de 28.98 € correspondant à l'application du forfait kilométrique

06/06/16 : signature d'une convention entre la ville de Sorgues et un groupe d'habitants du quartier de Générat pour l'organisation d'une fête de quartier, dans le cadre du fonds de participation des habitants, la participation de la commune via ce dispositif s'élève à un montant de 900 €

07/06/16 : constitution de partie civile dans l'affaire Loïc BUREAU dans le cadre d'une infraction à la législation sur l'urbanisme

08/06/16 : désignation du cabinet d'avocats ASEA 69006 LYON afin de conseiller la commune dans le cadre d'une demande de modification de PLU fait par l'association RCS en date du 01/05/16, moyennant une somme forfaitaire de 1 500 € HT maximum, comprenant l'examen des pièces du dossier, les échanges par courriels, entretiens téléphoniques, audit des courriers et rédaction d'une note juridique

09/06/16 : signature d'une convention de mise à disposition de locaux à l'Espace de l'Emploi de la justice et du droit avec l'association FNATH (Fédération Nationale Accidents Travail Handicapés), pour une période de un an renouvelable, à titre gratuit

10/06/16 : modification de la régie de recettes et d'avances de l'accueil de loisirs périscolaire, des cantines municipales scolaires et du self pour le remboursement des tickets non utilisés des anciennes régies de recettes périscolaire et cantines scolaires/self

11/06/16 : désignation du cabinet d'avocats ASEA 69006 LYON afin de défendre et représenter les intérêts de la commune devant le Tribunal Administratif de NIMES à l'encontre de la SCI LES MELEZES tendant à l'annulation du permis d'aménager accordé à la société d'études azuréenne, moyennant des honoraires :

- Concernant la requête en référé suspension au tarif forfaitaire d'un montant de 1 700 € € HT maximum
- Concernant la requête aux fins d'annulation au tarif forfaitaire d'un montant de 1 700 € HT maximum

12/06/16 : constitution de partie civile et désignation du cabinet PEYLHARD-GILS, 84000 AVIGNON aux fins de représenter et défendre la commune dans l'affaire portant sur la création et l'aménagement de deux commerces réalisés sans autorisation d'urbanisme et en méconnaissance des dispositions du PLU applicable sur le territoire de Sorgues (terrain cadastré section CW n° 63) appartenant à M. PRIETO, moyennant des honoraires forfaitaires fixés à 1 200 € TTC maximum

13/06/16 : conclusion d'un premier marché subséquent à l'accord cadre pour la fourniture services de communications mobiles et prestations annexes avec la société ORANGE 13331 MARSEILLE. Les marchés conclus sur le fondement de l'accord cadre sont traités à prix unitaires appliqués aux prestations réellement exécutées et dont le libellé est détaillé au bordereau de prix unitaires / détail quantitatif estimatif annexé à l'acte d'engagement de l'accord cadre. Le marché subséquent est conclu sans engagement. La durée du marché est de deux ans à compter de sa notification

14/06/16 : remboursement de sinistre DOM 12/15 remplacement totem route de Châteauneuf de Pape, pour un montant de 2 287.20 €

15/06/16 : signature d'un contrat avec la société SECURITEC 84170 MONTEUX pour assurer la mission relative à la vérification périodique des portails, barrières et portillons automatiques pour la ville de Sorgues (cimetière, parc municipal, boulodrome, château Pamard, complexe sportif de la Plaine, centre administratif, salle des fêtes, Respelido, gendarmerie, services techniques, groupe scolaire Maillaude, gymnase Coubertin et Château Gentilly soit 18 automatismes). contrat prenant effet le jour de sa notification pour un an, pour une prestation d'un montant de 4 380 € TTC

16/06/16 : signature d'une proposition d'honoraires avec la société STEIB 84700 SORGUES pour assurer la mission de vérification périodique des portails automatiques de la commune de Sorgues (cuisine centrale, crèche la Coquille, presbytère, police municipale, 6 portes de garage sectionnelles de la police municipale et lycée Montesquieu), contrat prenant effet le jour de sa notification pour un an, moyennant la somme de 3 840 € TTC

CONSEIL MUNICIPAL DU 11 JUILLET 2016

RAPPORT DE PRESENTATION N° 01

PROCEDURE D'ALIGNEMENT DE LA VOIRIE CHEMIN DE FATOUX

(Commission d'Aménagement du Territoire et Habitat du 28 juin 2016)

RAPPORTEUR : I. APPRIOU

La Communauté des Communes des Pays de Rhône et Ouvèze, doit entreprendre des travaux de voirie sur le chemin de Fatoux, dans son tronçon compris entre le boulevard Jean Cocteau et l'avenue des Garrigues pour la tranche ferme d'une part, et pour aménager la voie existante au sud du chemin de Fatoux, qui desservira à terme le lotissement Fatoux d'autre part.

Ces voies ni closes, ni bâties sont situées au Nord Ouest de Sorgues dans un quartier où l'habitat se densifie, sont dépourvues de tout équipements et n'ont plus les caractéristiques géométriques satisfaisantes.

Les travaux consistent :

- à élargir l'assiette de la voie variable de 5m à 5,50m,
- à créer un trottoir unilatéral conforme aux obligations Personnes à Mobilité Réduite,
- à créer un collecteur pluvial pour recueillir les eaux de ruissellement de chaussée.

De manière à apporter un plus qualitatif, les réseaux aérien basse tension et téléphonique seront enfouis.

Les voies seront éclairées par un nouveau réseau d'éclairage public avec mise en œuvre de lanternes à leds, plus économiques.

Enfin, des espaces verts viendront compléter cet aménagement.

Pour se faire, la commune devra au préalable mettre en œuvre l'alignement. C'est une procédure soumise à enquête publique organisée par le Maire, la composition du dossier est fixée par l'article R141-6 du Code de la voirie routière (CVR) et par le code des relations entre le public et l'administration.

Cette procédure permet :

- De protéger la voie publique de l'empiètement des propriétés riveraines.
- La modification des limites existantes de la voie, soit en élargissant soit en rétrécissant.

Préalablement à la réalisation des travaux qui seront exécutés par la CCPRO, la commune doit procéder à la régularisation administrative de la procédure d'élargissement de cette voirie prévues par les articles L112-1 et L112-2 du Code de la Voirie Routière.

Il est donc demandé au Conseil Municipal d'approuver le principe d'élargissement de la voirie du chemin de Fatoux ainsi que les travaux prévues conformément au plan ci annexé et enfin d'autoriser Monsieur le Maire à lancer l'enquête publique et accomplir toutes les démarches administratives nécessaires à la régularisation de ce dossier.

CONSEIL MUNICIPAL DU 11 JUILLET 2016

RAPPORT DE PRESENTATION N° 02

CESSION GRATUITE ET CLASSEMENT DE LA VOIRIE ET DES ESPACES COMMUNS DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL DU LOTISSEMENT « LES TERRES BLANCHES » - ALLEE DES TERRES BLANCHES

(Commission Aménagement du Territoire et Habitat du 28/06/2016)

RAPPORTEUR : V. MURZILLI

L'Association Syndicale du lotissement « les Terres Blanches », a formulé une demande de prise en charge par la commune de la voirie et des espaces communs desservant le lotissement, correspondant à la parcelle ED 281 d'une contenance totale de 1 590 m², sise allée des Terres Blanches.

Pour concrétiser ces accords, une promesse de cession gratuite a été signée par le Président de l'Association Syndicale.

Les services ont procédé à la vérification des plans de recollement et ont émis un avis favorable.

Aux termes de l'article L141-3 du Code de la Voirie Routière, les délibérations concernant le classement et le déclassement des voies sont dispensées d'enquête publique, sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie.

Le classement de la voirie concernée dans le domaine public ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation des voies du lotissement.

Il est proposé au Conseil Municipal de prendre en charge la voirie et les espaces publics du lotissement « Les TERRES BLANCHES », qui seront classés dans le domaine public.

CONSEIL MUNICIPAL DU 11 JUILLET 2016

RAPPORT DE PRESENTATION N° 03

REVISION ALLEGEE N° 2 DU P.L.U. : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET

(Commission Aménagement du Territoire et Habitat du 28/06/2016)

RAPPORTEUR : F. THOMAS

Le Plan Local d'Urbanisme de Sorgues a été approuvé le 24 mai 2012, puis modifié et révisé le 28 mai 2015. Par délibérations n°13 en date du 25 juin 2015, le conseil municipal a prescrit la révision allégée n°2 du PLU pour créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée permettant la réalisation d'un projet à vocation touristique sur le plan d'eau de la Lionne et ses abords.

Conformément à l'article L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a, lors de la délibération n°13 du 25 juin 2015, défini les modalités de la concertation publique permettant d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Ainsi il a été retenu un dispositif de concertation basé sur :

- un affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires, d'une insertion sur le site internet de la ville, et d'une information dans le bulletin municipal.
- la mise à disposition d'un registre pendant toute la durée de la procédure afin de recueillir les avis de la population.

La concertation s'est déroulée tout au long de la procédure et conformément aux modalités fixées par la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2015.

Entre Juillet 2015 et juin 2016, un dispositif d'information et d'échanges reposant sur les outils suivants a été mis en œuvre :

- des articles dans le bulletin municipal « Sorgues magazine » en septembre/octobre 2015 et mai/juin 2016;
- des annonces relatives au projet de PLU sur le site internet de la commune ;
- un article dans la presse locale ;
- une exposition publique en Mairie à compter du 27 mai 2016 jusqu'au Conseil Municipal d'arrêt de la révision allégée ;
- la mise à disposition d'un registre de concertation tout au long de la procédure disponible à l'accueil du service urbanisme depuis le 3 juillet 2015.

Ainsi la population a pu de manière continue, suivre l'évolution du dossier, prendre connaissance des éléments du dossier, et faire état de ses doléances.

Une remarque écrite a été consignée dans le registre de concertation disponible à l'accueil du service urbanisme, l'administré souhaitait être informé du dossier, un exemplaire de Sorgues Magazine mai/juin 2016 lui a été transmis par courrier le 17 juin dernier, ce courrier précisait également qu'un panneau exposant la révision allégée n°2 était présent dans le hall du Centre Administratif.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de :

- 1) Tirer le bilan de la concertation.
- 2) Arrêter le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Sorgues tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- 3) Soumettre le projet de révision allégée n°2 à un examen conjoint des personnes publiques associées et à enquête publique

- 4) De pour transmettre pour avis le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme comprenant une évaluation environnementale à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en application des dispositions de l'article R.104-23 du Code de l'Urbanisme et à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.
- 5) D'autoriser Monsieur le Maire de Sorgues, à prendre toutes dispositions, à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer.

ANNEXES :

- Plan Fatoux
- Révision allégée N° 2 du PLU : Notice de présentation et Evaluation environnementale
- Révision allégée N° 2 du PLU : bilan de la concertation
- Règlement PLU



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

BILAN DE LA CONCERTATION

JUIN 2016





SOMMAIRE

1. LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION.....	4
L'OBLIGATION DE CONCERTATION DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME..	4
2. LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DU PLU	5
LES MOYENS D'INFORMATION	6
LES MOYENS D'EXPRESSION	9
3. ANNEXES	10

1. LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

L'OBLIGATION DE CONCERTATION DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation du public pendant l'élaboration du projet de PLU.

Le code de l'urbanisme fait obligation pour les personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement, d'organiser, le plus en amont possible des procédures administratives, la concertation dans des conditions fixées en accord avec les communes afin d'associer "pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées".

A l'arrêt du PLU, le bilan de la concertation est présenté devant le Conseil Municipal. Le bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la commune.

Les articles L. 103-2, L. 103-3, L. 103-4 et L. 103-6 du Code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, l'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme [...]

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'autorité administrative compétente de l'État lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'État, l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente [...].

A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.»

2. LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DU PLU

Dans le cadre de la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Sorgues, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil municipal du 25 Juin 2015 :

- un affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires ;
- une insertion sur le site internet de la ville ;
- une information dans le bulletin municipal ;
- la mise à disposition d'un registre pendant toute la durée de la procédure afin de recueillir les avis de la population.

Ainsi, entre Juillet 2015 et juin 2016, un dispositif d'information et d'échanges reposant sur les outils suivants a été mis en œuvre :

- des articles dans le bulletin municipal « Sorgues magazine » ;
- des annonces relatives au projet de PLU sur le site internet de la commune
- un article dans la presse locale
- une exposition publique en Mairie jusqu'au Conseil municipal d'arrêt de la révision allégée;
- la mise à disposition d'un registre de concertation.

LES MOYENS D'INFORMATION

La commune de Sorgues a mobilisé différents moyens afin de communiquer sur le projet de révision allégée du PLU.

ARTICLES PARUS DANS LE BULLETIN MUNICIPAL

Le bulletin municipal de Sorgues, « Sorgues magazine », a été mobilisé dans l'information sur le PLU à travers deux articles. Le journal municipal est édité en 9300 exemplaires et distribué par boîitage. Environ 500 exemplaires sont mis à la disposition des administrés en Mairie et Pôle culturel :

- dans le bulletin municipal de septembre/octobre 2015 (N°52) un encart permet d'informer les habitants du lancement de la procédure de révision allégée du PLU et de présenter les dispositifs de concertation à venir.
- dans le bulletin municipal de Juin 2016 (N°56), un article intitulé « Des cabanes sur le lac » présente en deux pages le projet éco-touristique ayant motivé la révision allégée du PLU et informe les habitants de la tenue d'une exposition publique et de la présence du registre de la concertation.

Des cabanes sur le lac

Situé à l'ouest de la commune à proximité de l'île de l'Oselay, le lac de la Lionne est une zone naturelle remarquable appréciée des promeneurs et des pêcheurs. Pour mettre en valeur ce site, qui dispose d'un véritable potentiel de valorisation, un projet éco-touristique devrait voir le jour à l'été 2017.



4. Sorgues Magazine n° 56

INFORMATION VIA LE SITE INTERNET

Des actualités sur le site internet communal (<http://www.sorgues.fr>) ont permis aux habitants de prendre connaissance des avancées de la démarche et des rendez-vous à venir.

Dans la rubrique Je vis à « Territoire/Urbanisme », une rubrique est dédiée à la présentation du PLU :

- Les articles présentent le document de PLU et sa composition.
- La délibération prescrivant la révision allégée est téléchargeable dans la rubrique avis et arrêté depuis le 9 Juillet 2015.



Le panneau de présentation synthétique de la démarche de révision allégée a été inséré sur le site internet fin mai 2016.



ARTICLES PARUS DANS LA PRESSE LOCALE

Un avis paru dans le Dauphiné libéré du 8 juillet 2015 a permis aux habitants de prendre connaissance du lancement de la procédure de révision allégée du PLU et des dispositifs de concertation mis en œuvre.



INFORMATIONS DIFFUSÉES PAR VOIE D’AFFICHAGE

La délibération de prescription de la révision allégée du PLU a été affichée dans le hall du centre administratif à partir du 6 Juillet 2015

EXPOSITION PUBLIQUE

Un panneau d'exposition a été présenté aux habitants dans le hall du centre administratif de la mairie à partir du 27 mai 2016 permettant de prendre connaissance du projet éco-touristique et des évolutions apportées au PLU dans le cadre de la révision allégée.





LES MOYENS D'EXPRESSION

La ville de Sorgues a mobilisé différents moyens afin de recueillir les remarques des habitants sur la révision allégée du PLU.

LE REGISTRE ET LES COURRIERS

Un registre a été mis à disposition du public à partir du 3 Juillet 2015 et tout au long de la procédure dans le hall du centre administratif.

Les remarques consignées dans le registre visent à obtenir des informations supplémentaires quant au projet concerné par la révision allégée du PLU.

Des informations complémentaires ont été adressées en conséquence dans le magazine municipal de Juin 2016.



3. ANNEXES

Apprenez les gestes de premiers secours avec les pompiers

Dispensées au Centre de Secours Renforcé de Sorgues par des sapeurs pompiers, la formation PSC1 (*prévention et secours civiques de niveau 1*) est une formation grand public qui permet à tous d'acquérir les compétences nécessaires à l'exécution d'une action citoyenne d'assistance à personne en réalisant les gestes élémentaires de secours, conformément aux dispositions en vigueur. Protection, malaise, plaies, brûlures, arrêt car-

diac, etc. vous apprendrez à faire face à de nombreuses situations à travers 7 heures de formation.

A l'issue du PSC1, une attestation de formation sera délivrée aux personnes qui ont participé à toutes les phases de la formation, réalisé tous les gestes de premiers secours au cours des phases d'apprentissage pratique mais aussi participé une fois au moins, comme sauveteur, à une activité d'application (cas concret, exercice de simulation).

➔ Contact

Adjudant-chef Pascal Cornolle
Tél. : 04 90 81 70 05
Centre de Secours Renforcé
Avenue Louis Métrat
84700 Sorgues



Des gestes simples qui peuvent sauver des vies.

Un droit de préemption instauré en faveur du commerce de proximité

Depuis plusieurs années, la Ville met en place des actions pour redynamiser le commerce du centre-ville. En 2012 déjà, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Vaucluse avait réalisé une étude sur le sujet mettant en avant plusieurs enjeux de développement comme le maintien de la vie économique tout au long de l'année, la diversification des activités ou encore la mise en place d'animations. Dans cette optique, le Conseil municipal a adopté le 22 juillet dernier la validation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ainsi que l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, commerciaux et baux commerciaux situés sur cette zone. Et c'est à la rue des Remparts, axe stratégique du centre-ville, que ce droit de préemption s'appliquera.

L'objectif : permettre à la Ville de maintenir la diversité et l'attractivité globale nécessaires à la vie d'un tissu artisanal et commercial dynamique, capable d'adaptation et d'évolution et répondant aux attentes des habitants. Il s'agit également d'encourager l'implantation de nouvelles activités tout en suivant les préconisations de l'enquête menée par la CCI sur le territoire communal.

Commune de Sorgues - département du Vaucluse Prescription de la révision "allégée" n° 2 du plan local d'urbanisme et définition des modalités de concertation

Le Maire informe ses Administrés que le Conseil Municipal de Sorgues a décidé, par délibération en date du 25 juin 2015, visée par la Préfecture de Vaucluse, le 2 juillet 2015, de prescrire la révision « allégée » n°2 du Plan Local d'Urbanisme actuellement applicable sur tout le territoire communal.

Cette révision « allégée » a pour objet la réalisation d'un projet à vocation touristique sur le plan d'eau de la Lionne et ses abords.

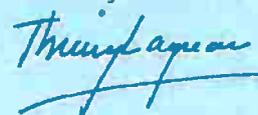
Un exemplaire de cette délibération est affiché dans le hall du Centre Administratif de Sorgues situé Route d'Entraigues.

Toute personne intéressée, peut consulter cet acte en se présentant au Service Aménagement et Urbanisme, situé au rez-de-chaussée du Centre Administratif de Sorgues, aux jours et heures habituels d'ouverture du service.

Les habitants, les associations et autres personnes intéressées seront concertés sur le projet de révision allégée notamment au travers, d'une insertion sur le site internet de la ville, d'une information dans le bulletin municipal, et par la mise à disposition d'un registre pendant toute la durée de la procédure afin de recueillir les avis de la population.

Ces pièces seront déposées au Service Aménagement et Urbanisme situé au rez-de-chaussée du Centre Administratif aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le Maire,
Thierry LAGNEAU

A handwritten signature in blue ink, reading 'Thierry Lagneau'.

Des cabanes sur le lac

Situé à l'ouest de la commune à proximité de l'île de l'Oiselay, le lac de la Lionne est une zone naturelle remarquable appréciée des promeneurs et des pêcheurs. Pour mettre en valeur ce site, qui dispose d'un véritable potentiel de valorisation, un projet éco-touristique devrait voir le jour à l'été 2017.



Le projet consiste à implanter une vingtaine de cabanes flottantes, sur pilotis ou semi-enterrées, allant de 35 à 40 m². Parmi elles, sept cabanes seront équipées d'un spa. Hébergement haut de gamme, écologique et inédit dans le Vaucluse, ce projet pourra accueillir jusqu'à 45 visiteurs chaque jour. Une occasion unique pour les touristes de découvrir la région en séjournant dans un cadre naturel d'une surface de 30 hectares. Les habitants des environs seront, eux, tout aussi ravis de pouvoir passer une nuit insolite le temps d'un week-end et flâner sur l'île de l'Oiselay à vélos ou à pied en empruntant le parcours de découverte de la faune et de la flore locales.

Les pêcheurs n'ont pas été oubliés puisqu'un partenariat avec la Fédération Départementale de Pêche a été instauré pour que le site puisse recevoir des concours et être labellisé « Hébergement de pêche ».

Mené en étroite collaboration avec la Ville et la Fédération Départementale de Pêche, tous deux propriétaires des terrains, « Les cabanes de la Lionne » est un projet résolument tourné vers l'écologie. La construction des cabanes sera réalisée dans le respect du caractère naturel du site et de l'architecture locale. Les habitations seront réparties avec homogénéité sur la zone et les cheminement existants seront réutilisés. Aucun défrichage ni aucune coupe d'arbres ne seront engagés lors des travaux et aucun déchet ne pourra être rejeté sur le site. Des équipements à faible consommation d'eau et d'énergie seront également privilégiés et le traitement se fera sans produit chimique. La circulation des véhicules restera interdite sur le site afin de n'impliquer aucune nuisance nouvelle. De plus, les clients seront sensibilisés à la nature et au respect de l'environnement dès leur arrivée via une charte. Néanmoins, le lac de la Lionne conser-



vera un espace public de détente et de loisirs qui sera aménagé pour permettre au public, promeneurs et pêcheurs, d'en profiter dans le respect des usages.

Un atout économique majeur

Ce projet s'inscrit pleinement dans la volonté de développement touristique et économique de Sorgues. Son emplacement a d'ailleurs été choisi pour sa proximité avec les grandes agglomérations et les axes principaux de circulation. Une localisation idéale pour découvrir le Vaucluse. La proximité également avec Châteauneuf-du-Pape, réputée dans le monde entier pour ses vins, va permettre de développer le projet en s'appuyant sur l'oenologie et la dégustation de produits locaux. De plus, l'approvisionnement du site se fera à travers les circuits courts en faisant appel aux prestataires et artisans locaux. Enfin, ce projet devrait engendrer la création de 7 à 10 nouveaux emplois qui ne seront pas délocalisables.

Innovant et respectueux de l'environnement, ce mode d'hébergement novateur offrira une grande visibilité à la commune tout en mettant en avant une de ses facettes les moins connues : ses espaces naturels et protégés. Une belle idée qui revalorisera dans le même temps le lac de la Lionne peu exploité.

Afin de faire éclore ce projet, les travaux

devraient débuter en fin d'année 2016 pour une livraison prévue pour le début de la haute saison 2017. En surfant sur l'écotourisme, marché en pleine expansion, ce projet profitera à la ville et à l'économie locale.

Une révision du PLU nécessaire

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui régleme les droits à bâtir sur la commune et le projet urbain communal (PADD) encouragent un développement durable et harmonieux de la commune. Ils répondent aux besoins des habitants actuels et futurs tout en préservant la qualité de vie ainsi que les richesses naturelles, paysagères et patrimoniales qui la caractérisent, et en favorisant le développement économique. Afin de permettre la réalisation de ce projet touristique des cabanes sur les berges du lac de la Lionne, zone naturelle, la commune a engagé une révision allégée de son PLU pour que le site puisse passer en zone N1. Celle-ci autorise en effet le développement d'habitations légères de loisirs en nombre limité. **Un panneau relatif à la concertation sur ce projet est présent dans le hall du centre administratif et un registre de concertation est tenu à disposition du public au service urbanisme.**

UNE REVISION DU PLU POUR UN PROJET D'OENOTOURISME

Le Plan local d'urbanisme de Sorgues a été approuvé en mai 2012 et encadre les droits à bâtir sur la commune.

C'est pour permettre la réalisation d'un projet d'accueil touristique sur les berges du lac de la Lionne que la commune a engagé une procédure de révision allégée de son PLU.

En effet, le lac de la Lionne, inscrit au PLU en zone naturelle, pourrait être le berceau d'un type d'hébergement touristique innovant, orienté vers l'oénotourisme et la découverte des richesses locales. Une première dans le département.

Ce projet va dans le sens d'un développement touristique de Sorgues



LES CARRANES DE LA LIONNE A SORGUES CHIFFRE D'INDICATEUR DE RISQUE EN HAUTE SEISON

- Le lac de la Lionne est une zone naturelle remarquable appréciée des promeneurs et des pêcheurs. Elle reste néanmoins peu entretenue et présente un véritable potentiel de valorisation.
- Les cabanes de la Lionne pourront ainsi trouver leur place sur le site, dans le respect de son caractère naturel et de l'architecture locale.
- Le projet viserait à accueillir des visiteurs désireux de découvrir notre région et son patrimoine viticole dans un cadre bucolique.
- Une vingtaine de cabanes de 35m² à 40m², flottantes, perchées ou semi enterrées, s'implanteront dans ce cadre naturel et pourront accueillir jusqu'à 45 visiteurs pour des séjours insolites.
- L'accès sera ouvert au public dans le respect des usages. Un espace public de détente et de loisirs sera aménagé pour permettre aux habitants de Sorgues de profiter de cet espace réhabilité.
- Le projet n'impliquera aucunes nuisances nouvelles, la circulation des véhicules étant interdite dans la majorité du site.

Les thèmes à l'honneur :
Le bien être : 7 cabanes équipées de SPA
Le sport : parcours vélos, parcours découverte
L'œnologie et la dégustation

Ce projet nouveau augmentera la capacité d'hébergement touristique de Sorgues

La ville gagnera en visibilité. Des retombées positives sont attendues pour l'économie locale, notamment la viticulture et la restauration. Les fonctionnements en circuits courts seront privilégiés.

Le projet générera la création de 7 à 10 emplois sur le site, non délocalisables.

Cet aménagement sera réalisé en étroite collaboration avec la commune et la Fédération départementale de Pêche



Jeanne Mignard



Un projet innovant pour un site naturel remarquable

- Une prestation simple, directe et écologique
- Des cabanes flottantes avec :
 - Autonémie énergétique
 - Aucun déchet, aucun usage d'eau
 - Aucun apport de déchets dans l'écosystème naturel
 - Une faible consommation d'eau et d'énergie
 - Une sensibilisation des touristes à la nature et au respect de l'environnement

LA REVISION DU PLU : LES ELEMENTS DU PLU REVISÉ

- Le projet est en cohérence avec les ambitions énoncées dans le PADD du PLU :
Il permettra entre autres :
 - de valoriser les ressources naturelles et leur remise en état et de favoriser l'appropriation du paysage d'eau de Sorgues
 - de mettre en réseau les espaces naturels et de développer les cheminements doux.
- La révision allégée consiste alors en une modification des pièces réglementaires du PLU :
 - Le reclassement du lac en Stecal (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) au sein de la zone N pour mettre en cohérence le zonage au regard du projet municipal.
 - Les 30 hectares du Lac de la Lionne et de ses abords sont reclassés en zone NI.
 - Le règlement de la zone NI autorise :
 - le développement d'habitations légères de loisirs à condition que leur nombre soit limité à une vingtaine d'unités.
 - les installations et les travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public :

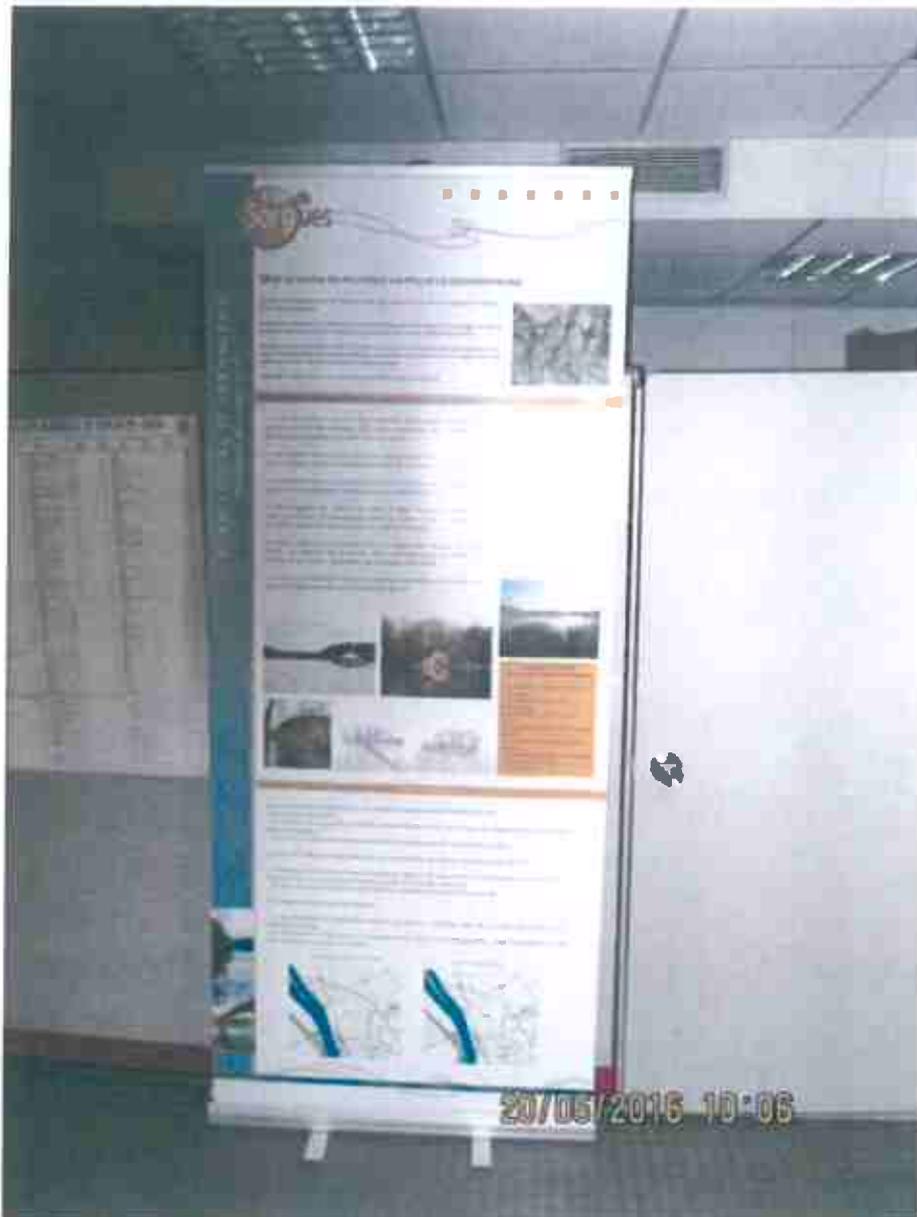
Etat du zonage avant révision allégée



Etat du zonage modifié







Water is essential for life and health of all organisms

Water is essential for life and health of all organisms. It is a universal solvent and is involved in many biological processes. Water is also a major component of cells and tissues.



Water is essential for life and health of all organisms. It is a universal solvent and is involved in many biological processes. Water is also a major component of cells and tissues.



Water is essential for life and health of all organisms. It is a universal solvent and is involved in many biological processes. Water is also a major component of cells and tissues.



20/05/2016 10:06

Le Plan local d'urbanisme - ... X

Accueil | Edition | Affichage | Favoris | Outils | 7

Il s'agit du premier plan pluriannuel qui définit les objectifs d'aménagement dans tous les domaines de la vie municipale : logement, activités économiques, déplacements, équipements publics, cadre de vie, environnement, patrimoine, etc. dans un souci de durabilité, d'équilibre et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Le règlement
Le territoire communal est découpé en différentes zones (plan de zonage). A chaque zone correspond une réglementation portant sur l'utilisation du sol et le droit à construire (réglement et orientations d'aménagement). Il répond aux questions : « Où construire ? » et « Comment construire ? »

Les annexes
Elles apportent des informations ou contraintes complémentaires à celles définies par la réglementation du PLU, telles que les servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux, etc.

Le PLU à Sorgues
[Lire la suite](#)

Le PLU et le développement durable
[Lire la suite](#)

Avis et arrêtés

- arrêté-de-prescription-de-bien-sans-maitre-2015.pdf (472,00 Ko)
- avis-pub-prescription-revision-allegée-2.pdf (301,84 Ko)
- avis-secteur-sud-querier-de-le-traille-valdele.pdf (14,74 Ko)
- permis-etude-conciliation-pour-l-amenagement-de-le-zad-de-le-traille.pdf (339,95 Ko)
- arrêté-de-prescription-de-bien-sans-maitre.pdf (119,65 Ko)
- 1-notice-presention-plu-modificatlonn-1.pdf (12,52 Mo)
- 10-201412-16-rapport-ra-sorgues-2.pdf (3,07 Mo)
- rapport-et-conclusions-commissaire-enqueteur-modification-n-1-plu.pdf (3,27 Mo)
- rapport-et-conclusions-commissaire-enqueteur-revision-allegée-n-1-plu.pdf (2,67 Mo)
- concertation-revision-allegée-projet-de-le-lonne.pdf (940,07 Ko)

PLU approuvé le 24 mars 2012
Annexes à télécharger :

Le Conseil Municipal a décidé par délibération du 30 juin 2008 de réviser son Plan d'Occupation des Sols et d'élaborer son **Plan Local d'Urbanisme**. Par délibération en date du **24 mai 2012**, le Conseil Municipal de la ville de Sorgues a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (voir la délibération du Conseil Municipal ainsi que la note annexe).

Le dossier d'élaboration du PLU approuvé est tenu à la disposition du public au Centre Administratif, aux jours et heures d'ouverture du service urbanisme - Il est également consultable en ligne (voir ci-dessous)

Pour toute demande de zonage, servitudes et règlement, vous êtes invités à vous présenter à l'accueil du service urbanisme aux horaires habituels d'ouverture, ou bien de formuler votre demande par courrier.

TELECHARGER

1. Rapport de présentation
2. Projet d'aménagement et de développement durable
3. Orientations d'aménagement
4. Règlement du PLU
5. Planche de zonage

Planche de zonage
Notice de zonage
Notice de zonage - Plan
Notice de zonage - Plan
Plan de zonage
Plan de zonage - Plan
Plan de zonage - Plan

16:44 27/05/2016

LE CARNET | ANNONCES LÉGALES

es obsèques de René Dubois ont lieu aujourd'hui à 16 h



René Dubois (2^e à partir de la gauche) en 1988, aux côtés d'Alain Dubaut (à droite), Marie-Josée Roig (à l'échec) et l'ancien maire RPR d'Avignon, Jean-Pierre Rozec. Photo: Archives

Avignonnais René Dubois est décédé, lundi, à l'âge de 88 ans. Avec sa disparition, on tourne une page de l'histoire politique du département de Vaucluse.

René Dubois est né dans le quartier de la Trillade, à Avignon, le 13 juillet 1927. Il fut pharmacien durant plusieurs années. René Dubois a été élu local reconstruit son engagement politique dans le mouvement démocratique chrétien fondé par un certain Jean Lecanuet, le CDS (Centre des démocrates sociaux). Il en fut élu député en 1983.

Passé dans l'opposition en 1983, René Dubois revient aux affaires avec l'élection de Marie-Josée Roig en 1985 et prend la mairie des quartiers Sud, située en face de son officine. Que ce soit dans son milieu professionnel, que politique, René Dubois forme un couple inséparable avec son épouse Annie, avec laquelle il a eu deux enfants. Une fille Dominique et un fils Philippe. Ils étaient aussi grands-parents de cinq petits-enfants.

Mayron



AVIGNON. Mayron, premier enfant de Léa Coulorio et de Moïse Cériac, est né le 4 juillet à 10 h 35, au centre hospitalier d'Avignon. Ce beau poupon pèse 3.350 kg pour 50 cm.

Valentin



CAVAILLON. Valentin a pointé le bout de son nez le 30 juin à 15 h 12, au CH d'Avignon. Fils de Sophie Fantin et de Nicolas Moreau et frère de Lorenza, âgé de 4 ans, ce beau petit chérubin pèse 3,430 kg pour 51 cm.

Abdelhadi



LE PONTET. Abdelhadi Aboughazi, fils de Curnatoum et Ali, est né le 2 juillet 10 h 31, au centre hospitalier d'Avignon. Ce beau poupon pèse 3,800 kg pour 50 cm.

Ethan



AVIGNON. Ethan, Sabrina Thion et de T Maronnie, est né le 2 juillet à 22 h 33 au centre hospitalier d'Avignon. Ce beau poupon pèse 3,400 kg pour 50 cm.

Chems-Eddine

AVIGNON. Chems-Eddine a ouvert ses petites mites le 3 juillet à 13 h 35, au centre hospitalier d'Avignon. Ce magnifique petit prince, qui pèse 5,240 kg et

Nathan



LES ANGLÈS. Lou a pointé sa petite frimousse le 1^{er} juillet à 10 h, au CH d'Avignon. La jolie demoiselle, qui pèse 3 kg 100, est le premier bébé de l'heureux couple formé par ses parents, Maud Eymard et Florent Duverney.

Société d'avocats

21, quai Rondet - B.P. 212 - 38217 VIENNE CEDEX
Tous droits réservés en date du 21 juin 2015. Bénéficiaire des impôts d'Avignon le 30 juin 2015. Bénéficiaire de la réduction d'impôt de 30% sur les plus-values de cession de biens immobiliers en date du 21 juin 2015. Bénéficiaire de la réduction d'impôt de 30% sur les plus-values de cession de biens immobiliers en date du 21 juin 2015. Bénéficiaire de la réduction d'impôt de 30% sur les plus-values de cession de biens immobiliers en date du 21 juin 2015.

PRÉFET DE VAUCLUSE

Installations classées pour la protection de l'environnement
Commune de Vaison-la-Romaine
L'approbation de l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2015 et la société LAFFONNICA E doit mettre en œuvre une surveillance permanente des "plans de surveillance" déposés dans l'unité qui ont été déposés au cours de la surveillance initiale, dans le cadre du programme national d'entretien de la pollution des milieux aquatiques.

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

MAIRIE DE GRILLON
Avis d'appel public à la concurrence
M. LUCAS - M. LUCAS - M. LUCAS
M. LUCAS - M. LUCAS - M. LUCAS
M. LUCAS - M. LUCAS - M. LUCAS
M. LUCAS - M. LUCAS - M. LUCAS

Plan local d'urbanisme

COMMUNE DE SORGUES
DÉPARTEMENT DU VAUCLUSE
Prescription de la révision "allégée" N° 2 du Plan Local d'Urbanisme et définition des modalités de concertation
Le Maire informe ses Adressés que le Conseil Municipal de Sorgues a décidé, par délibération en date du 26 juin 2015, de prescrire la révision "allégée" N° 2 du Plan Local d'Urbanisme actuellement applicable sur tout le territoire communal.

ETAT CIVIL

CARPENTRAS
NAISSANCES: Méline Prinaud; Djoy Gendry; Alex Vannucci; Mathéo Jouanan; Loren Boyer; Camille Chevalier; Mayson Debarat.
MARIAGES: Johanna Chabot et Eric Impollizzeri; Cécilia Senne et Roméo Torri.

CONVOIS FUNÉBRES

BOLLÈNE. Jean Delarque. Obsèques religieuses à 10 h 30 à l'église de St-Pierre-Sénés de Bollène, suivies de la crémation au centre funéraire d'Orange.
AVIGNON. Guy Coadou. Obsèques civiles à 8 h 30 au crématorium d'Avignon.
SAINT-SATURNIN-LES-APTES. Andrée Girard, née Lavigne. Obsèques religieuses à 13 h 15, au crématorium d'Avignon, suivies de la crémation.
VEDÈNE, FLORENSAC, FONTARÈCHES, MEYLAN, NÎMES. Maurice Coutier. Obsèques religieuses à 9 h 15 à l'église de Sorgues, suivies de l'inhumation au cimetière de Carpentras. Ni fleurs ni couronnes.
MONTFAYET. René Dubois. Obsèques à 18 h, avec messe à l'église Notre-Dame-du-Bon-Repas à Montfavet.

CARNET DU JOUR [reproduction interdite]

Décès
Clara-Cécile, Bolle, Saint-Paul-Trois-Châteaux, Bourg Saint-André.
M. Michel Simon, son épouse et ses enfants et petits-enfants sa maman, sa sœur et ses frères parents et alliés ont la douleur de vous faire part du décès de
Madame Maryvonne SIAK survenue à l'âge de 84 ans. La cérémonie religieuse aura lieu le jeudi 9 juillet, à dix heures en l'église de Clansay. Venir à la chambre funéraire de Saint-Paul-Trois-Châteaux, de seize heures à dix-neuf heures.
Monsieur Jean-Baptiste ROCCI survenu à l'âge de 86 ans. Les obsèques religieuses auront lieu le jeudi 9 juillet 2015, à seize heures en l'église du Pontet. La famille remercie par avance toutes les personnes qui prendront part à sa peine.
M. Simoncel, Néso ou Dignité Funéraire, Le Pontet 04 90 31 11 49

Sorgues, le

13 JUIL. 2015

DIRECTION GENERALE DES SERVICES

Service Aménagement et Urbanisme

Votre correspondant : MEYER Sandra

Tél 04 90 39 71 75

Courriel : s.meyer@sorgues.fr

Monsieur Bernard GONZALEZ

Préfet de Vaucluse

Cité Administrative

Cours Jean Jaurès

BP 31045

84098 AVIGNON CEDEX 9

A l'attention de la DDT – SURN – Planification PLU

R. avec AR 2C 073 452 5655 0

Objet : Commune de Sorgues – Prescription de la allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme et définition des modalités de concertation.

P J. : un extrait du Dauphiné Libéré

CERTIFICAT

Je soussigné, Thierry LAGNEAU, Maire de la Ville de Sorgues, certifie que la délibération municipale du 25 juin 2015, parvenue en Préfecture de Vaucluse, le 2 juillet 2015, prescrivant la révision allégée n°2 et définissant les modalités de concertation, a bien été affichée dans le hall du Centre Administratif de Sorgues, situé Route d'Entraigues, à compter du 6 juillet 2015, et qu'un avis a été inséré dans la rubrique des annonces légales du Dauphiné Libéré, édition du 8 juillet 2015 (cf. extrait du journal).

De plus, conformément aux dispositions de l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, un exemplaire de cette délibération est publié au Recueil des Actes Administratifs.

En foi de quoi, j'ai délivré le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjointe déléguée à l'Aménagement Urbain et à
l'Habitat
Par empêchement de l'Adjoint titulaire,

Serge SOLER



Ville de Sorgues - Département de Vaucluse

Centre administratif - Route d'Entraigues - BP 20310 - 84706 Sorgues cedex

Tél. 04 90 39 71 00 - Fax 04 90 39 20 06

www.sorgues.fr



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

NOTICE DE PRESENTATION ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

JUIN 2016



SOMMAIRE

Partie 1 – Contexte et objet de la révision allégée	5	1. Incidences générales sur l’environnement	43
1. Le contexte local	6	2. Incidences sur les sites Natura 2000	48
2. Présentation de la commune	6	3. Mesures	49
3. Historique du PLU	7	PARTIE 5 – COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES	50
4. Objectifs de la révision allégée du PLU	7	1. Compatibilité avec le SDAGE	51
5. Rappel du projet d’aménagement et de développement durable	7	2. Compatibilité avec le SRCE	52
6. Objet de la révision « allégée »	11	3. Compatibilité avec le SCoT	53
PARTIE 2 – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	16	PARTIE 6 – INDICATEURS DE SUIVI	55
1. Occupation du sol et paysage	17	PARTIE 7 – RESUME NON TECHNIQUE	57
2. Patrimoine bâti	21		
3. Risques	23		
4. Enjeux écologiques	24		
5. Assainissement et eau potable	30		
PARTIE 3 – JUSTIFICATION DU PROJET ET MODIFICATIONS ENGENDREES DANS LE PLU	32		
1. Justification du projet	33		
2. Superficie des zones agricoles et naturelles du PLU et leur évolution 33			
3. Modifications apportées dans les différents documents du PLU	35		
PARTIE 4 – EVALUATION DES INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT ET MESURES	42		



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

1. LE CONTEXTE LOCAL

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.

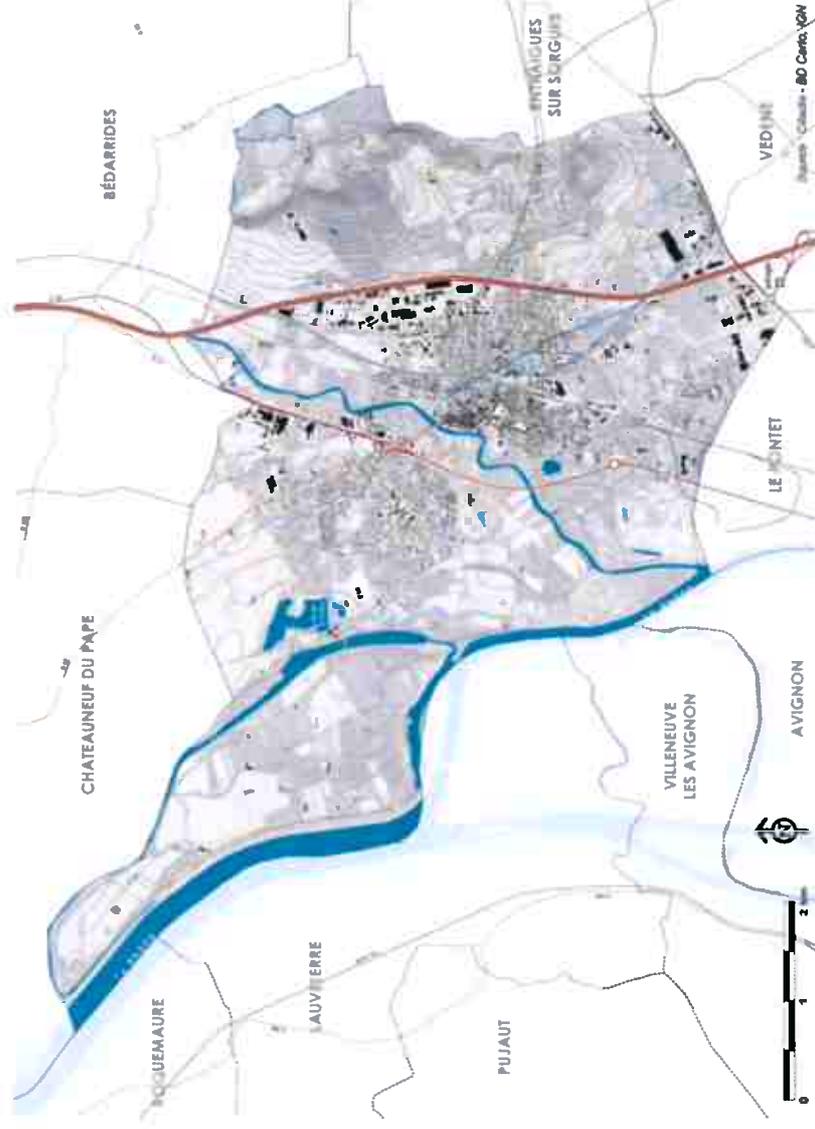
2. Présentation de la commune

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



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 le 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.

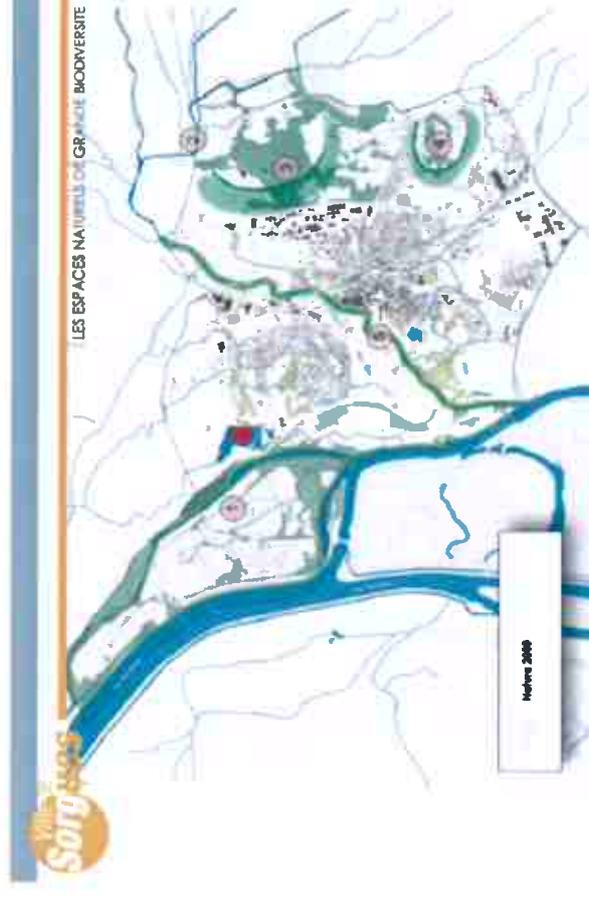
Le projet présente un intérêt fort pour la commune en termes de développement économique, permettant l'accueil de touristes dans un cadre revalorisé. Le projet, consistant en un petit ensemble de cabanes en bois flottantes, enterrées et sur pilotis, s'inscrit dans une démarche de tourisme vert et innovant,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

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

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

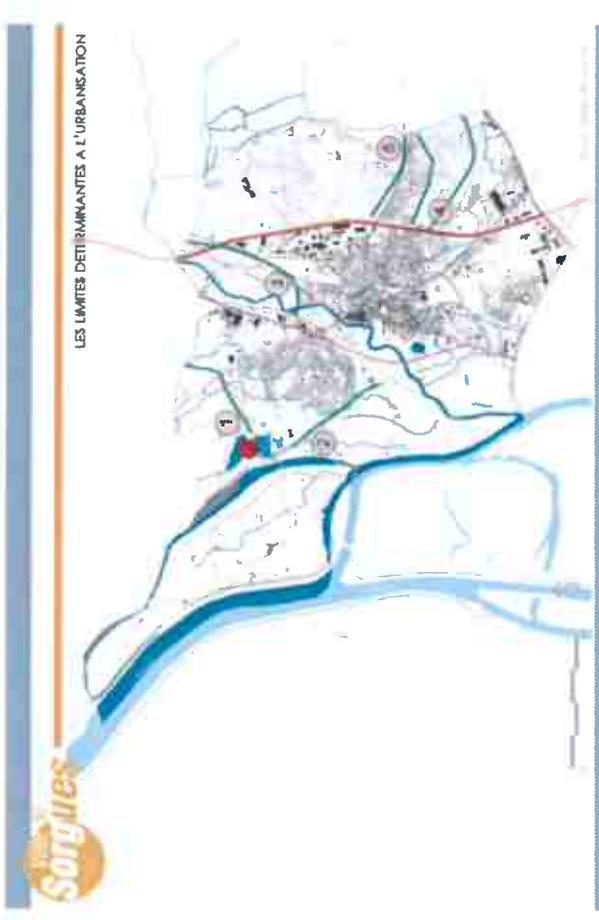
Le projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune s'organise autour des objectifs suivants :

- **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.

- ✘ **1.2 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**

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

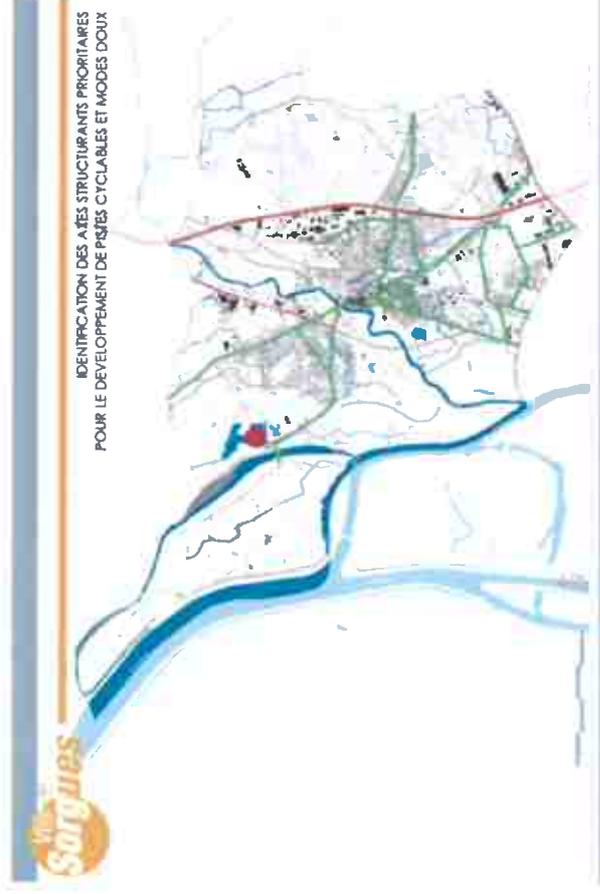
La commune souhaite reconnaître et pérenniser les sites majeurs encore exploités et sources de valeur ajoutée pour l'économie locale, mais également les sites de grande valeur agronomique :



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.

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 a 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

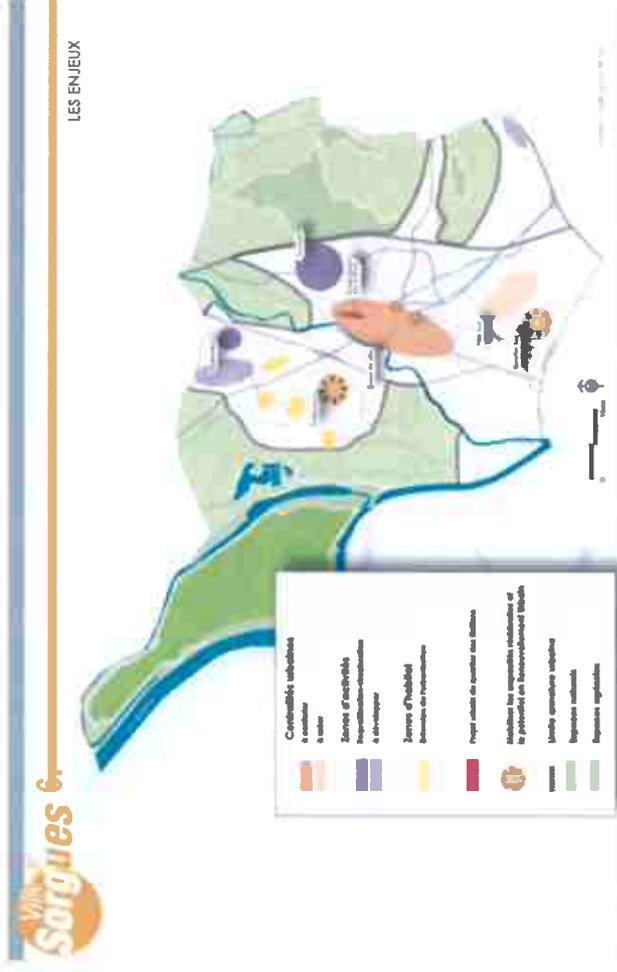
- ✘ **2.6** Permettre et encourager la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle des quartiers

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 29,97 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, identifié 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).

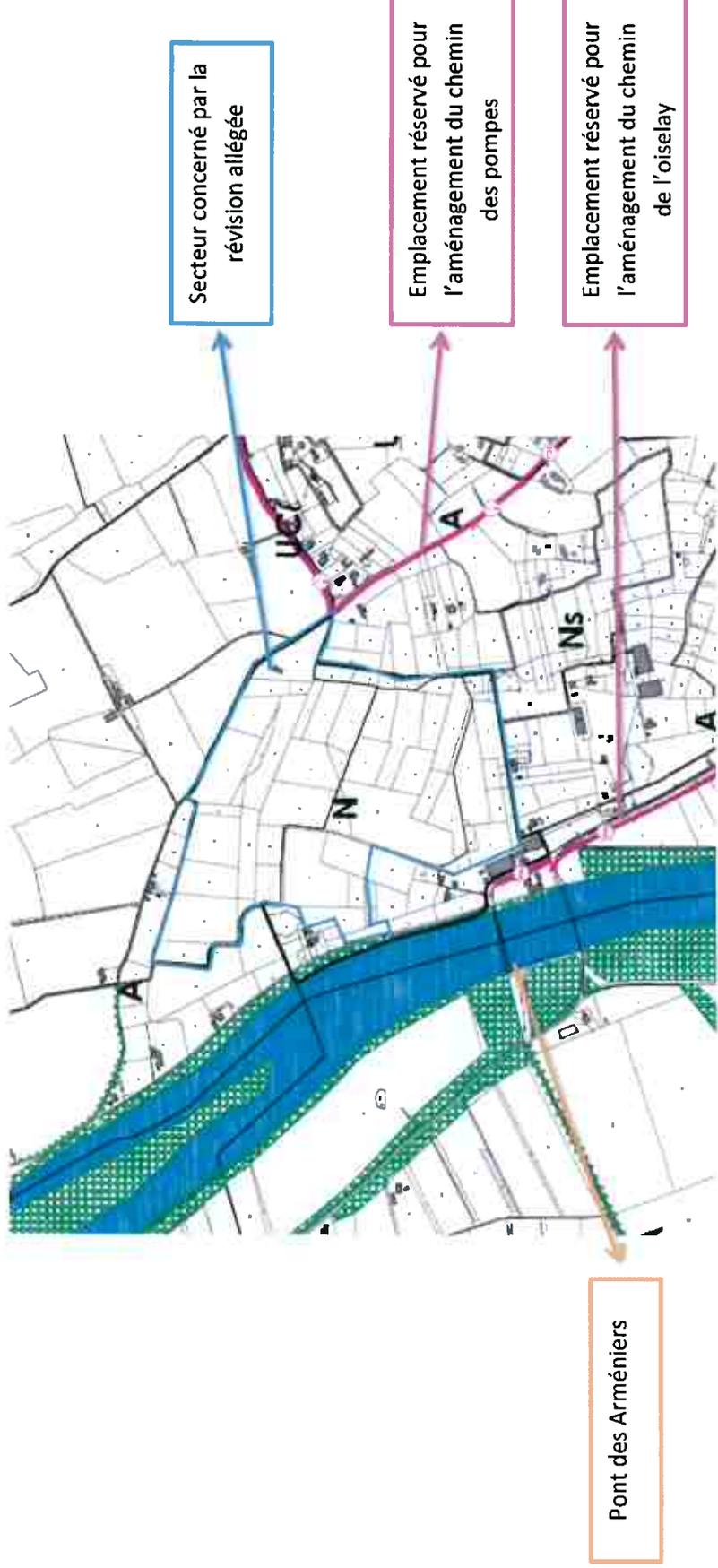
Plan du projet d'accueil touristique



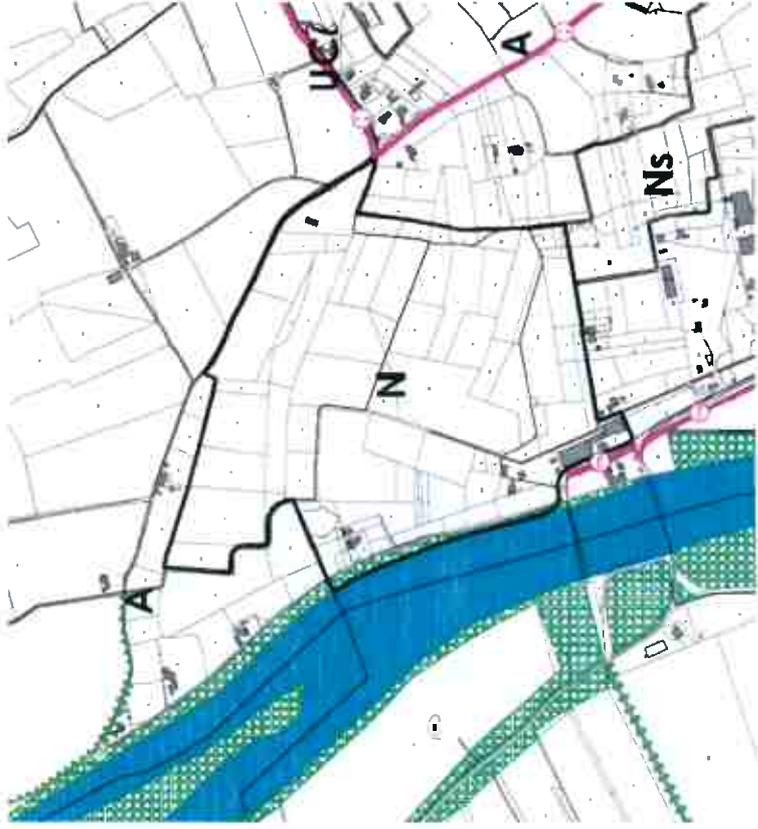
Exemples de cabanes flottantes et sur pilotis



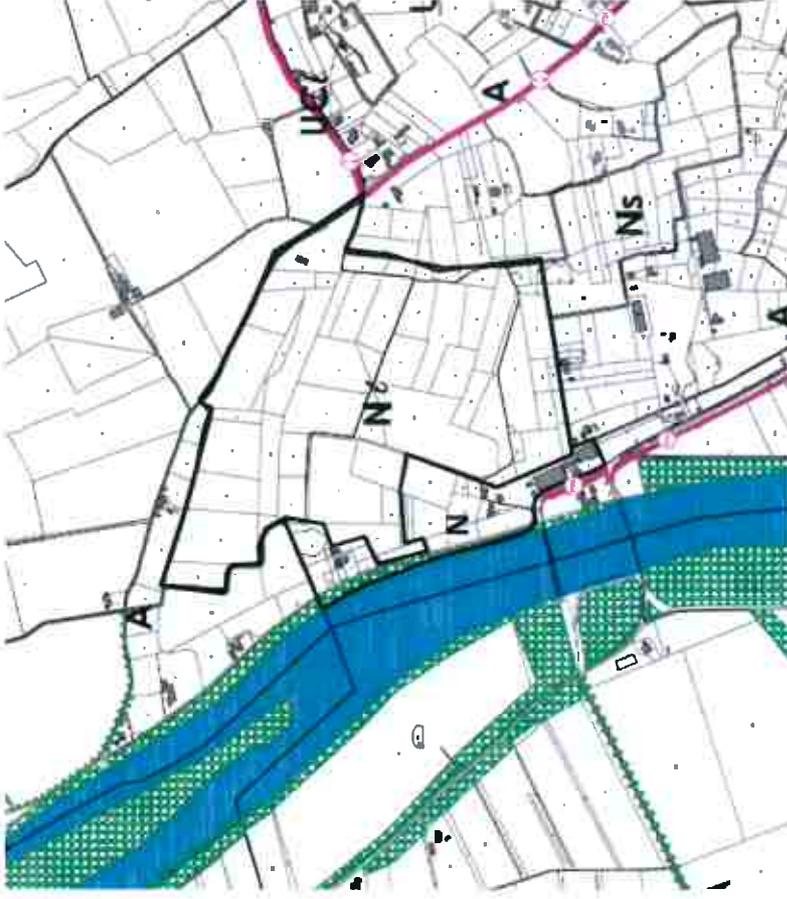
Secteur concerné par la révision allégée du PLU



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 29 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.

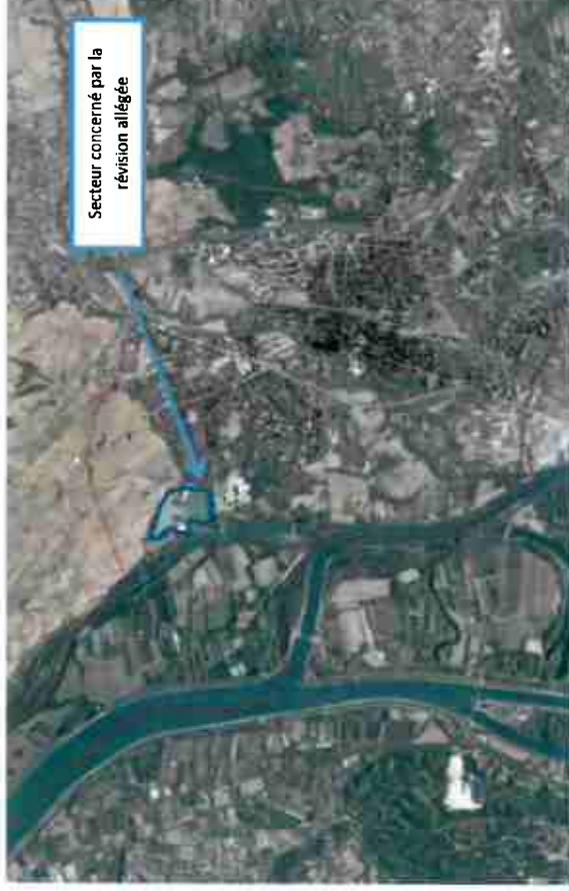
Le site fait l'objet d'usages divers :

- 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 :







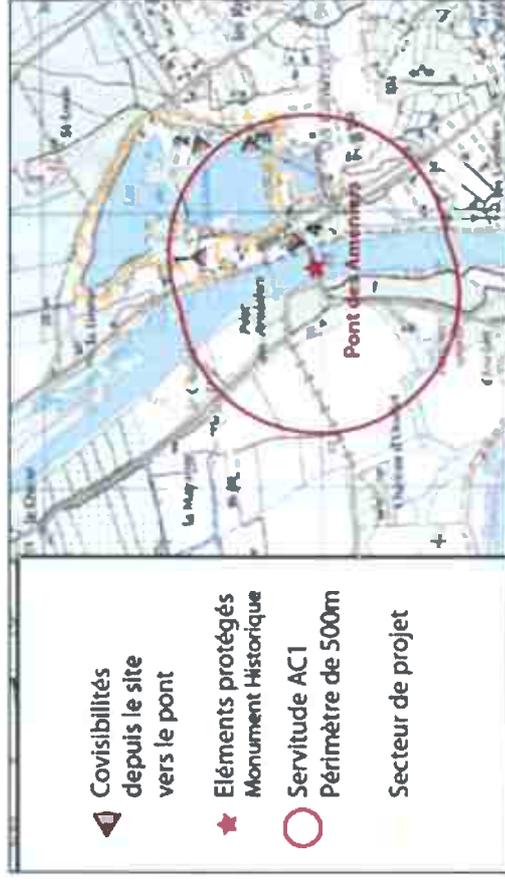
2. PATRIMOINE BATI

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

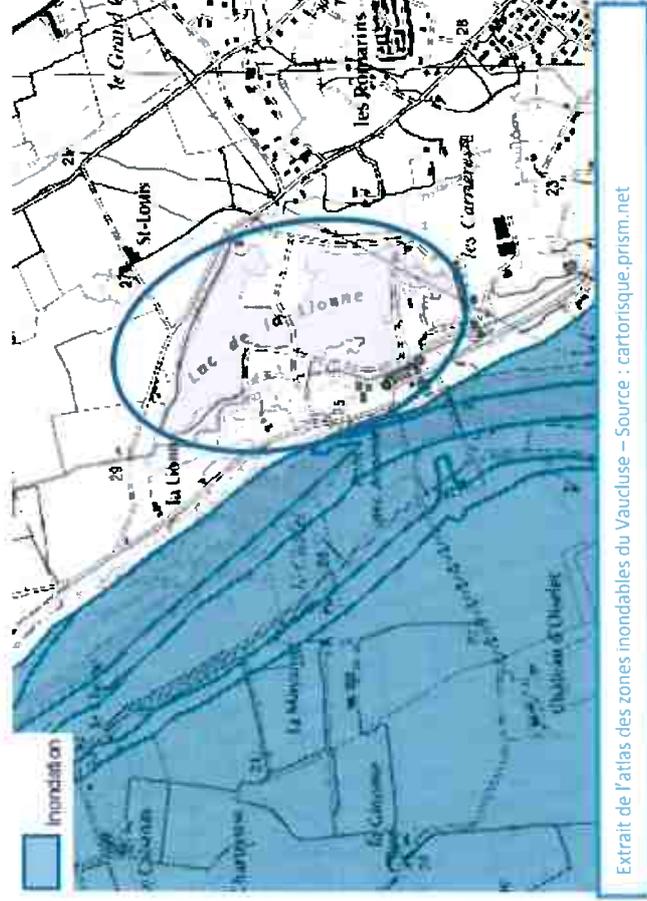




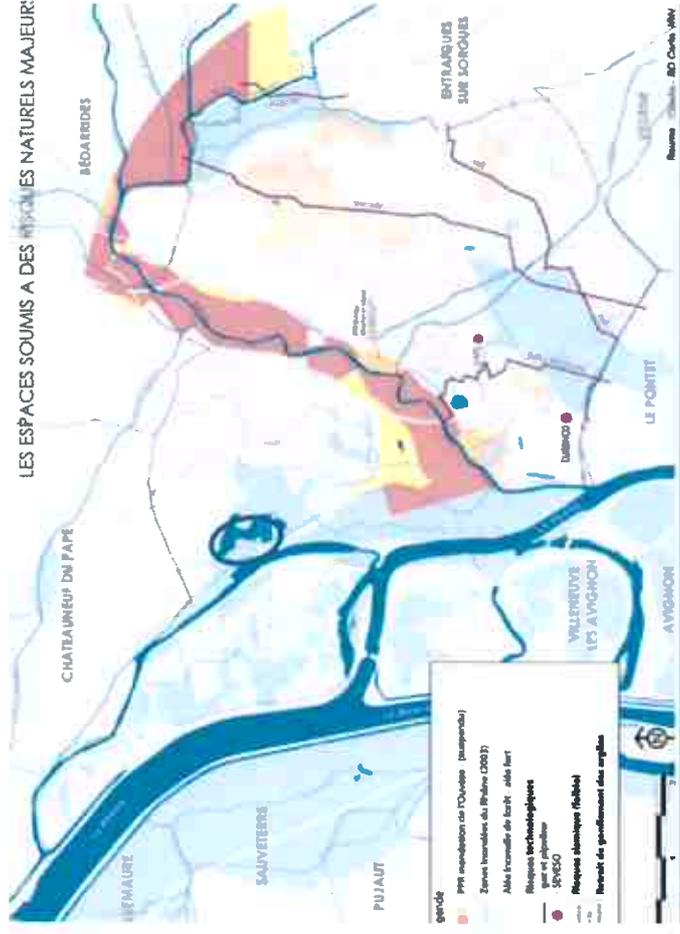
3. RISQUES

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).



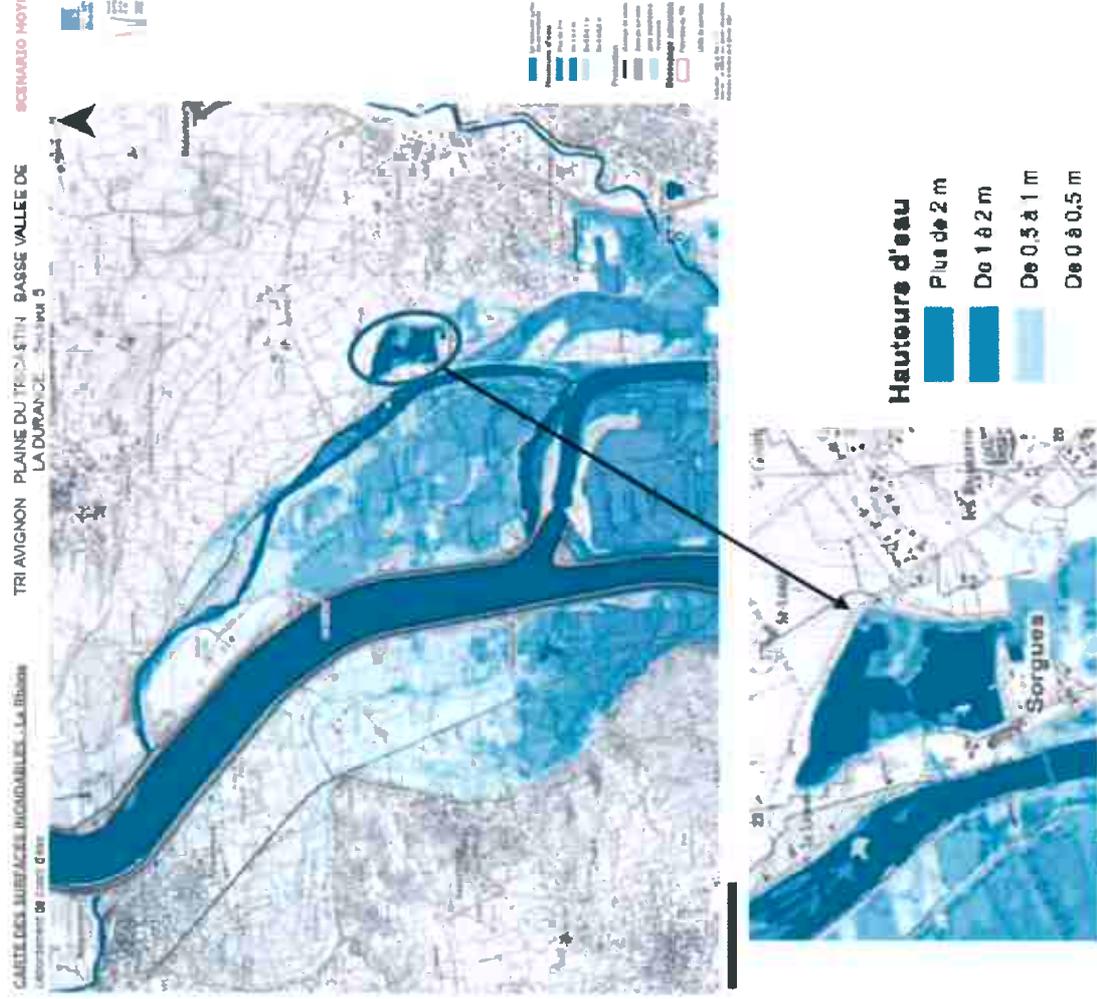
Zones inondées en 2003 :



Néanmoins, des études complémentaires ont démontré 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 hydrogéomorphologique 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

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 de **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 :

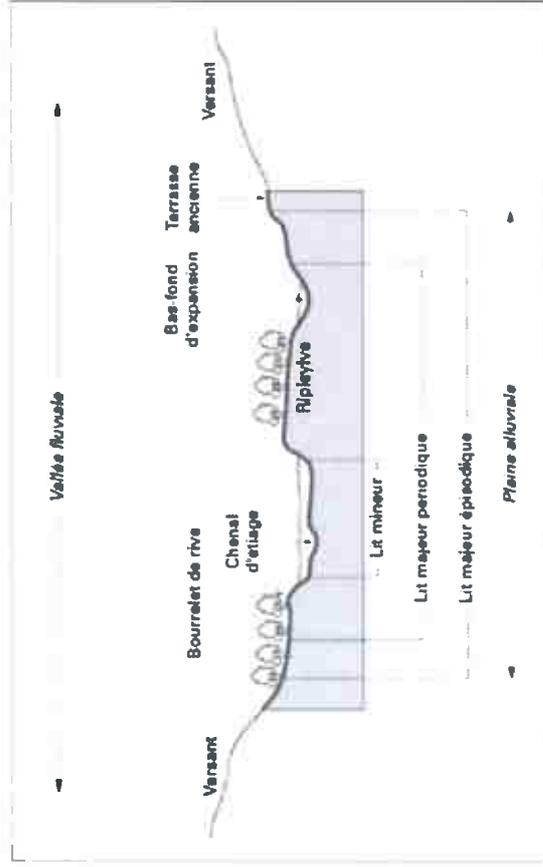


Illustration 3 J : schéma générale d'un fleuve naturel avec son lit mineur du cours d'eau, le lit majeur périodique et le lit majeur épisodique.

Les habitats d'intérêt communautaire
Les habitats humides

24 habitats d'intérêt communautaire



« Basses et hautes terres humides avec végétation du Magnopotamo ou de l'Hydrocharition » (3150)
 « Marais temporaires méditerranéens » (3170)
 « Marais à phragmites hydrophiles méditerranéens du Pégase »
 « Marais à phragmites hydrophiles méditerranéens avec rideaux boisés riverains à *Salix et Populus alba* » (3260)
 « Rivières des étages plaine et de montagne avec végétation fluviatile et du Ca Mirchobatrachion » (3260)
 « Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodium rubrum p. et du Bidens p.p. » (3270)
 « Forêts riveraines des niveaux inférieurs à *Salix blanc* : Forêts galeries à *Salix alba* et *Populus alba* » (32A0)

Les habitats d'intérêt communautaire

Les habitats forestiers



Forêts riveraines à frêne
 Boisements rivaux les plus fréquents dans la zone estuarienne du Rhône.



Forêts riveraines à saule blanc

- > 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 chateau 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 île du Rhône, celle des Arméniers. Encombrée d'îles plus ou moins importantes (dont l'Ision-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'Ision 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 notable des prairies naturelles :

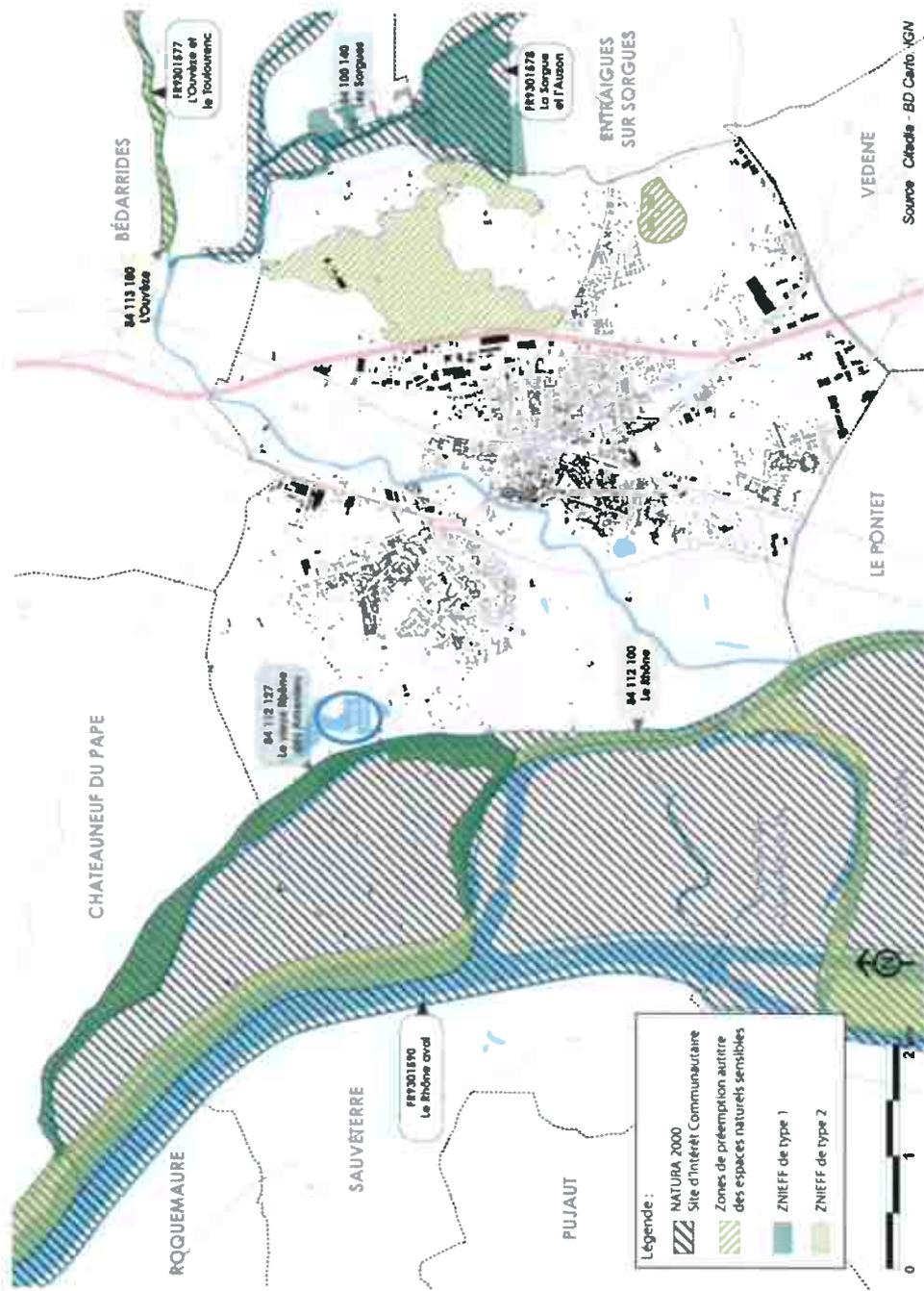
- les groupements à hydrophytes (potamots, renoncules aquatiques, etc.) qui se maintiennent très bien dans les îles,
- les groupements à hélophytes,
- les ripisylves qui occupent le lit majeur et sont constituées de forêts pionnières à bois tendre (saules et peupliers), et de forêts plus matures de bois dur (avec chêne pédoncule, aulne glutineux, frêne oxyphylle, etc.). Ces dernières sont particulièrement bien représentées à l'Ision-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 ponctue 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 envasement 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 a faible biodiversité (sud-est de l'île de l'Oiselet).



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)	Valeur	Enjeu de conservation	Enjeu de conservati on périennière SKC	Commentaires justificatifs
Mauvaise gestion forestière (66) Extraction de granulats (300)	Forte	Fort	Fort	Les boisements en galeries de hautes âgées présentent un grand intérêt pour la flore, la faune car ce sont des saproxyliques. Le peuplier et les diptères 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'anies.

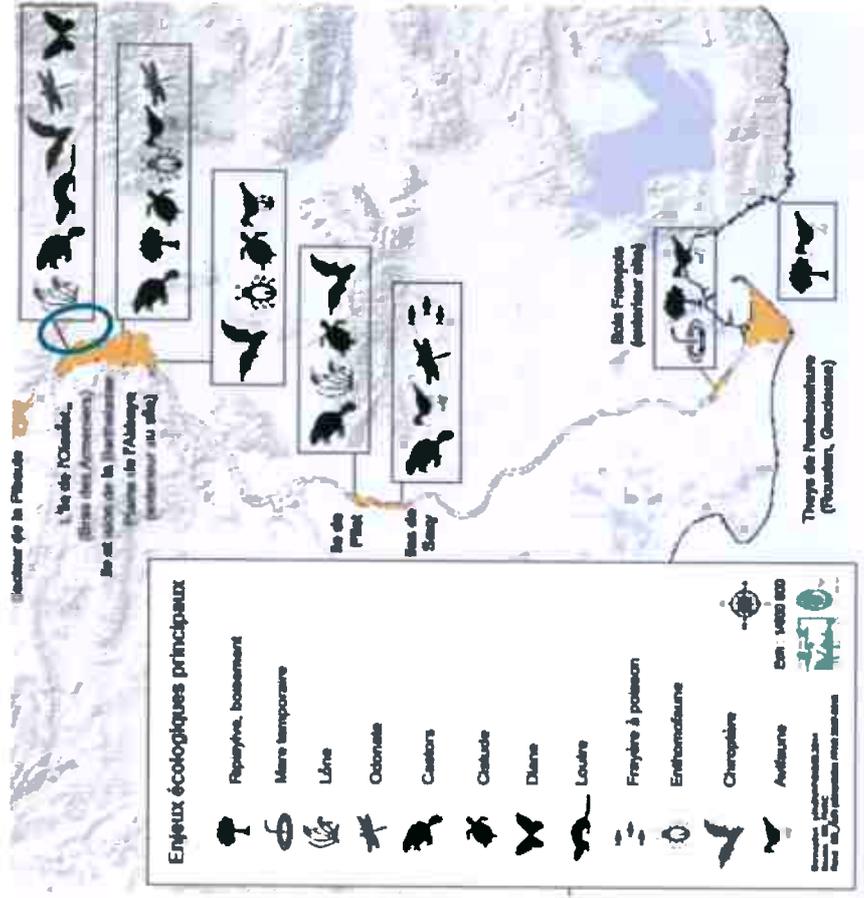
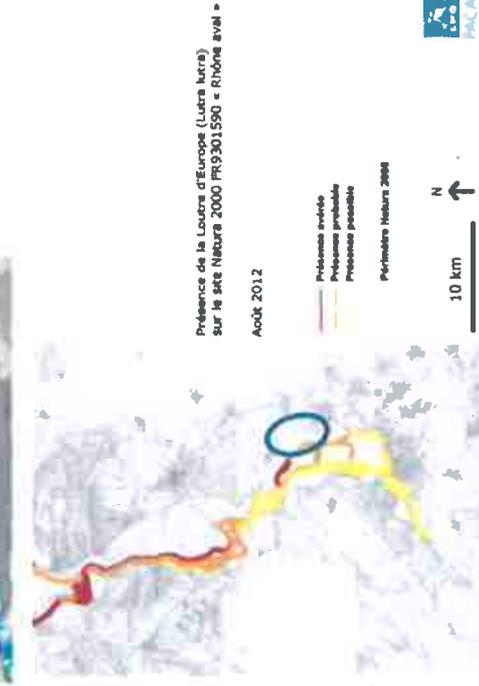
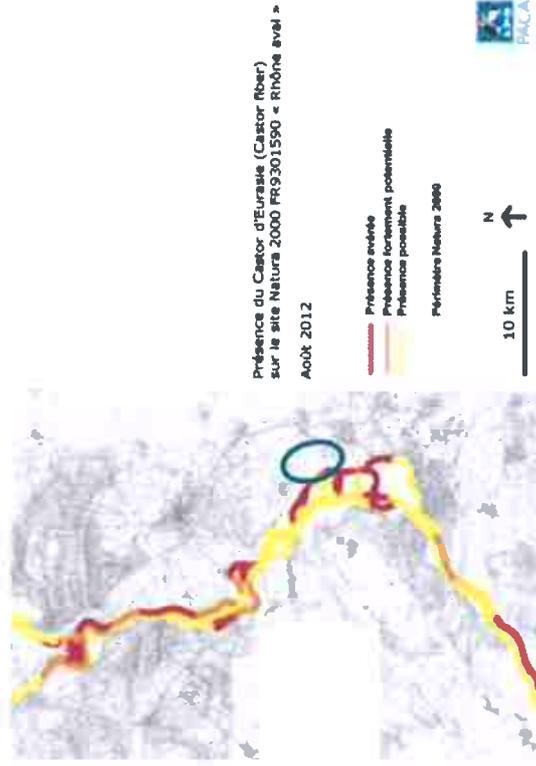
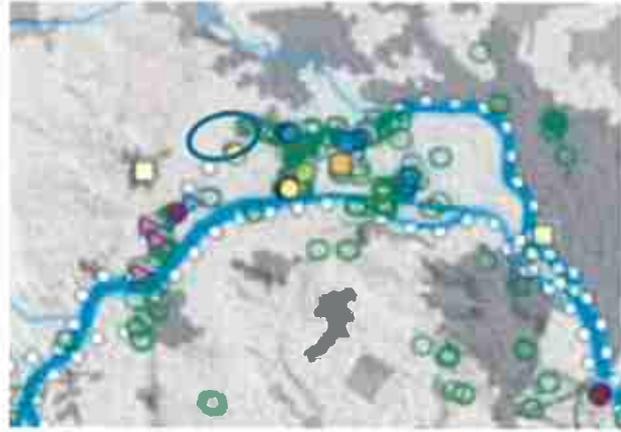


Schéma de synthèse. Source : DOCOB Natura 2000



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.

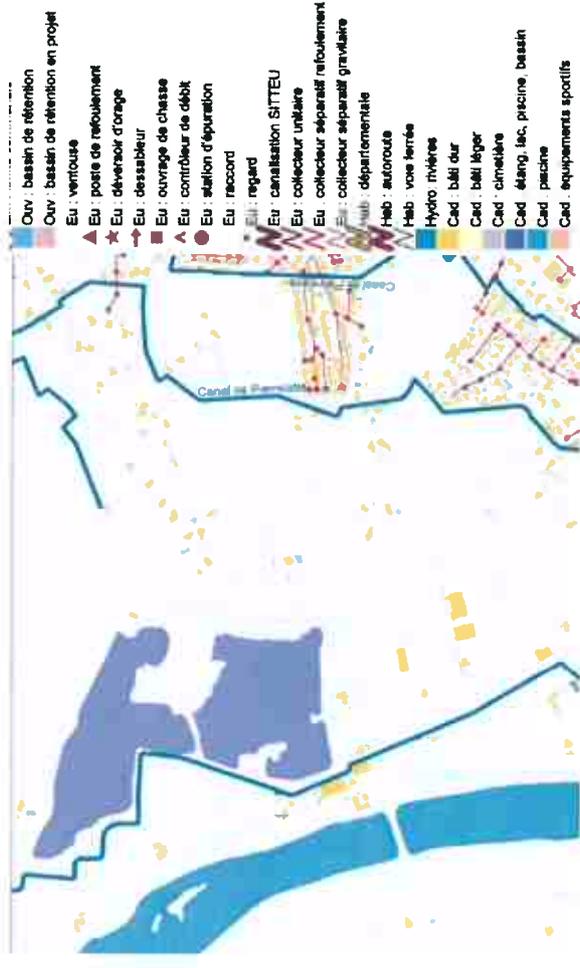
5. ASSAINISSEMENT ET EAU POTABLE

Le Syndicat Intercommunal de Transport et Traitement des Eaux Usées (S.I.T.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.

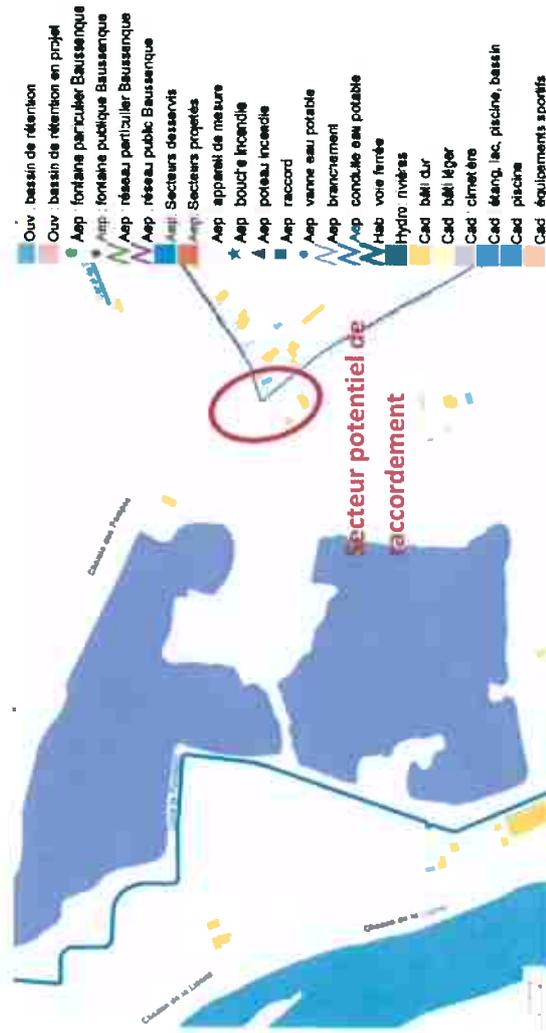
Le site n'est actuellement pas raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Extrait du réseau eaux usées (canalisation ROUGE)



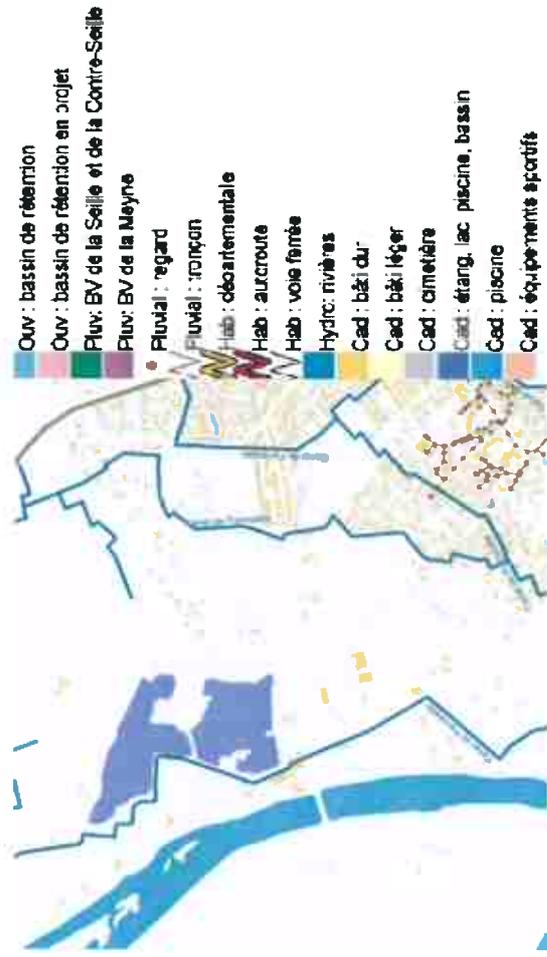
Le site de projet est raccordable au réseau d'eau potable de la commune depuis le chemin des pompes. Les travaux sont actuellement à l'étude.
La capacité des points de captage et de la nappe est actuellement suffisante pour répondre aux besoins futurs du territoire.

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 29,97 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 28,9 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	Reserves foncières activité éco	83,47	83,47
2AUm	Reserve foncière zone mixte	49,82	49,82
2AUh	Reserve 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 dont STECAL	300,38	300,38 29,97
Total général		3358	3358

3. MODIFICATIONS APPORTEES 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		
Zones	Superficie du POS	
	Caractéristiques	Superficie
UA	Centre urbain	5,56
UB et secteurs	Principale centre	29,26
UD et secteurs	Zone résidentielle	332,33
UE, ZONE en UEP	Activités éco	144,8
UL, ZONE, ZUP	habitat collectif	74,92
ZAC		45,33
Total U + ZAC		631,6
INA et secteurs	Futures zones résidentielles	144,7
ZNA et secteurs	Réserves foncières habitat	55,3
ZNA et secteurs	Futures zones d'activités	338,8
4NA	ZA la Marquette	19,45
5NA		1,81
Total INA		560,06
NB et secteurs	Habitat diffus	68,32
Total zones		1191,96
UB et secteurs	Principale centre	3776,53
UD et secteurs	Zone résidentielle	179,79
UE et secteurs	Activités éco	34,81
Total général		3358

Zones	Superficie du PLU en vigueur	
	Caractéristiques	Superficie
UB	Centre urbain	5,56
UB	Principale	49,34
UC et secteurs	habitat et Equipements collectifs	414,53
UD	habitat intermédiaire	40,83
UE et secteurs	habitat passif/active	411,48
UE et secteurs	Activités économiques	487,74
Total zones U		1330,58
2AUa	Réserves foncières activité éco	83,47
2AUM	Réserves foncières zone mixte	49,82
2AUh	Réserves foncières zone d'habitat	5,27
Total zones AU		138,56
Total zones		1469,14
NA	Futures zones résidentielles	1796,53
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 a condition d'être liés a une vocation touristique
- des secteurs Ns relatifs a 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 a condition d'être liés a une vocation touristique
- des secteurs Ns relatifs a des centrales solaires photovoltaïques
- un secteur Nj, 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 (Poincard 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 ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

- * LES MESURES ENVISAGEES
- * EVALUATION 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
CONSUMMATION 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				
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 des annexes autre que cabanes dans un périmètre de 50m 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

3. REGLEMENT

Modification du règlement de la zone N en intégrant un sous-secteur N1, 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 (une vingtaine) ;
- 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 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 faitage. 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

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 Nl

- L'installation d'habitations légères de loisirs à condition que leur nombre soit limité à une vingtaine d'unités.

-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) dans la limite de 300m². 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 40 mètres du bâtiment principal visé à l'alinéa ci-dessus et sous réserve du traitement du produit des eaux d'infiltration.

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 Nl la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

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

En zone Nl :

- la hauteur des clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m ;
- les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

4. ANNEXES

4-1 Annexes sanitaires

4-2 Servitudes d'utilité publique

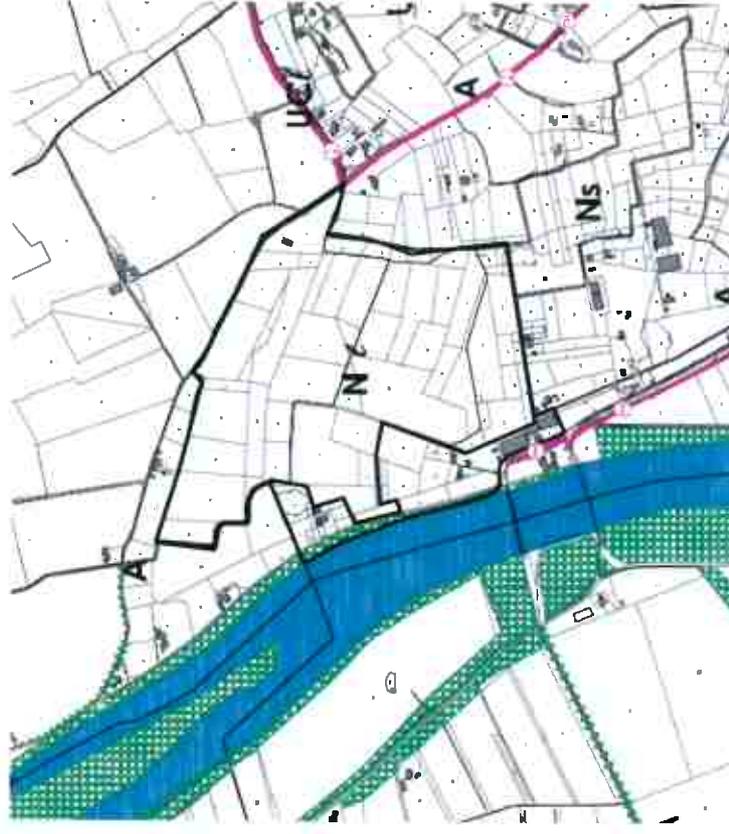
4 3 Documents annexes

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
<p>Paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Site non visible depuis ses abords • Présence d'éléments d'intérêt paysager (espace naturel, lacs) 	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Sur le long terme : Les impacts engendrés sur le paysage sont estimés non significatifs au regard de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise globale des aménagements, qui reste très limitée et disparate : la volumétrie et l'emprise des constructions, leur faible densité et leur visibilité 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 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. 	<p>En phase chantier : impact modéré</p> <p>✓</p> <p>Long terme : Peu de modifications paysagères engendrées Potentiel de valorisation paysagère de certains secteurs</p> <p>✓</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Un écran végétal qui reste préservé : 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 perdu. - 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. <p>Le projet engendrera sur certains secteurs un impact positif sur la qualité paysagère du site, via :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une meilleure gestion des abords, dont une partie fait aujourd'hui l'objet de dépôts (réhabilitation de sites à l'abandon) 	
<p>Assainissement et eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pas de possible raccordement au réseau d'assainissement collectif. • Pas de possible raccordement au réseau pluvial 	<p>Assainissement</p> <p>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.</p> <p>Mise en place d'un traitement biologique dans le cadre de l'implantation éventuelle d'une piscine.</p> <p>Eau pluviale</p> <p>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.</p>	<p>Pas d'impact significatif si respect des conditions environnementales et conformité des équipements</p> <p style="text-align: right;">✓</p>



	<p>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.</p>	
<p>Milieux naturels et agricoles / trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> • Présence de végétation arborée autour du site • Réservoir de biodiversité du SRCE PACA • Site non intégré au sein d'un corridor écologique majeur 	<p>En phase Chantier 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.</p> <p>Sur le long terme : Impact sur l'écrin boisé et les bords de lacs : L'impact est nul : <ul style="list-style-type: none"> - Le linéaire arboré longeant les berges sera maintenu dans le cadre du projet, notamment les peupleraies remarquables. Aucun abattage d'arbre n'est envisagé. - 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 limités 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, à l'écart des lacs, sur un espace aujourd'hui non naturel. <p>Impact sur le milieu aquatique : <ul style="list-style-type: none"> - 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, ...) </p> </p>	<p>Phase chantier : impact modéré ✓</p> <p>Long terme : pas d'impact significatif ✓</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Impact sur la faune :</p> <p>Les nuisances sonores seront augmentées de façon modérée.</p> <p>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.</p> <p>Considérant la nature des aménagements et compte tenu 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.</p> <p>En revanche, l'implantation éventuelle d'une piscine engendra 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.</p> <p>La trame verte sera préservée dans le cadre du projet.</p>
Activité agricole	
<ul style="list-style-type: none"> • Aucune activité agricole n'est présente sur le site 	<p>Emprise du projet non concernée.</p>
Nuisances sonores	
<ul style="list-style-type: none"> • Les fréquentations du site par des véhicules motorisés (motos, voitures) génèrent des nuisances sonores. 	<p>La fréquentation du site sera faiblement augmentée par l'évolution du secteur.</p> <p>Les nuisances sonores sont estimées comme restant peu importantes. En effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 limitée au seul parc de stationnement. Le site ne sera praticable qu'en voiture électrique, à pied ou à vélo. <p>Pas d'augmentation significative des nuisances.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 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		
<ul style="list-style-type: none"> • Fréquentation par des motos et voitures 	<p>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 voitures électriques seront autorisées à circuler.</p> <p>Pas d'émissions significatives des gaz à effet de serre.</p>	<p>Peu d'impact sur la qualité de l'air et l'émission de gaz à effet de serre</p> <p style="text-align: right;">✓</p>
Exposition aux risques		
<ul style="list-style-type: none"> • Zone inondée en 2003 et zone d'aléa au TRI • Pas de risque feux de forêt ou autre risque significatif 	<p>Les risques ne seront pas augmentés car :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 300 m². <p>La vulnérabilité sera augmentée au regard de l'accueil de personnes plus importante en nombre qu'actuellement. Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Pas d'augmentation du risque</p> <p style="text-align: right;">✓</p> <p>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.</p> <p style="text-align: right;">✓</p>

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. De 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 **imperméabilisation 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 dans la vingtaine 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.

Orientations du SDAGE	Projet de révision allégée du PLU concerné ou pas	Prise en compte
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 déblaiement prévus. Aucune circulation motorisée sur le site (potentiel de pollution des

Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau	non	so(s). Aucun aménagement important sous l'eau n'est prévu. Les cabanes sont raccordées en réseau à la partie terrestre.
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.

- Protéger le patrimoine paysager**
Grands ensembles agricoles et paysagers structurants à préserver
- Lignes de cesnes traditionnelles caractéristiques
- Limites d'urbanisation sur les cesnes
- Rappel à préserver dans les secteurs protégés d'urbanisation
- Maintenir les ceintures et les fondations vertes
- Axes de déplacement à long descriptif d'urbanisation et de mise en œuvre
- Recommander et promouvoir la forme verte et bleue**
- La forme verte et bleue est mieux urbanisée
- La forme verte et bleue est mieux urbanisée
- Diff 4 - Préconisations sur l'affaiblissement climatique et énergétique**
- Structurer un programme de réhabilitation avec la préservation et la gestion durable de la résilience en eau**
- Prendre en compte la présence d'un espace AEP ou le risque d'inondation lors dans les secteurs protégés d'urbanisation
- Diff 3 - Actions complémentaires pour les habitants résidents de Sorgues**
- Recommander l'habitat**
- Requalifier les zones d'activités existantes
- Reconvertir les zones existantes dans les quartiers
- Se donner les moyens d'une croissance durable**
- Secteur protégé de l'urbanisation (Ensembles urbains existants)
- Arrêt d'urbanisation à long des routes
- Opérer les zones d'activités existantes
- Identifier les réserves foncières d'activités en nombre limité réparties à grande échelle
- Prévoir des réserves foncières pour l'activité
- 50 ha de réserves foncières = 50 ha de zone dédiée à l'activité et une ceinture paysagère et agricole entourant une grande surface d'un seul tenant
- Protéger les espaces agricoles**
- Grands ensembles agricoles et paysagers
- Terres agricoles de grande qualité agricole à préserver sur le long terme
- Zones agricoles pour garantir durablement la sécurité alimentaire urbaine et rurale et espaces agricoles
- Préserver 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
CONSUMMATION 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				
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 des annexes autre que cabanes dans un périmètre de 50m 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, une vingtaine de 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'énotourisme. Le secteur sera aménagé pour une valorisation du site et la création d'espaces de loisirs ouverts en journée pour les habitants 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 – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La surface du site est de 29,97 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 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 Risques 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 hydrogéomorphologique 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 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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	

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.

<ul style="list-style-type: none"> Présence de végétation arborée autour du site Réservoir de biodiversité du SRCE PACA Site non intégré au sein d'un corridor écologique majeur 	<p>Phase chantier : impact modéré ✓</p> <p>Long terme : pas d'impact significatif ✓</p> <p>Le projet n'a pas d'incidence significative sur le réseau Natura 2000.</p>
<p>Activité agricole</p>	<p>Pas d'impact ✓</p>
<ul style="list-style-type: none"> Aucune activité agricole n'est présente sur le site 	<p>Pas d'augmentation significative des nuisances. ✓</p>
<p>Nuisances sonores</p>	<p>Pas d'impact ✓</p>
<ul style="list-style-type: none"> Les fréquentations du site par des véhicules motorisés (motos, voitures) génèrent des nuisances sonores. 	<p>Pas d'augmentation significative des nuisances. ✓</p>
<p>Qualité de l'air / émissions de gaz à effet de serre</p>	<p>Peu d'impact sur la qualité de l'air et l'émission de gaz à effet de serre ✓</p>
<ul style="list-style-type: none"> Fréquentation par des motos et voitures 	<p>Peu d'impact sur la qualité de l'air et l'émission de gaz à effet de serre ✓</p>
<p>Exposition aux risques</p>	<p>Peu d'impact sur la qualité de l'air et l'émission de gaz à effet de serre ✓</p>

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

Ville de
Sorgues

Département du Vaucluse

COMMUNE DE SORGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme prescrit le 30 Juin 2008
Plan Local d'Urbanisme arrêté le 12 Juillet 2011
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/05/2012
Plan Local d'urbanisme modifié le

 **CITADIA** 

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 I.111-3 du Code de l'Urbanisme)	65
CHAPITRE 7 : LEXIQUE et MODALITES D'APPLICATION DES REGLES	70
CHAPITRE 8 : CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	74
CHAPITRE 9 : Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité	75

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 (feraille, 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 PROPRIETE

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 teints de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frottassé 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

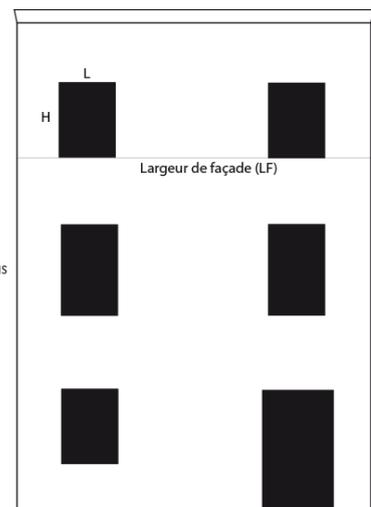
Les souches de toute nature doivent être traitées en même teintes que les façades, elles doivent être disposées pour éviter des hauteurs de souches trop grandes. Les souches doivent être disposées de manière à être le moins visible depuis les espaces publics.

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 Elément 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 PROPRIETE

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.	<p>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.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> <p>1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements (ou 10 lots).</p>

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'Île 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 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 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 PROPRIETE

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.

11.1.1. 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)

11.1.2. 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 Elément 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.

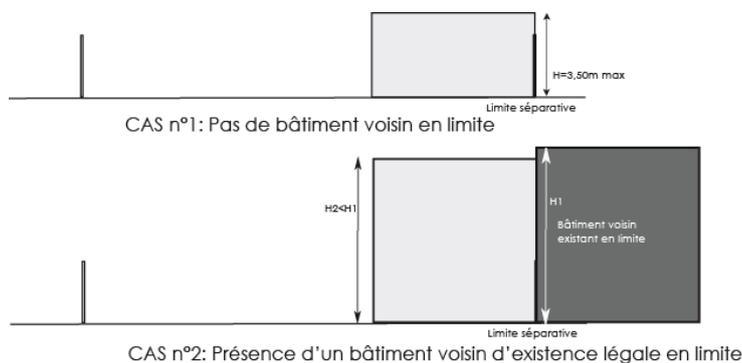
6.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne peut être inférieur à 1m.

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 PROPRIETE

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 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 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 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.

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 PROPRIETE

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 PROPRIETE

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 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).

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 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	et	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 DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementées.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESERTE 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 PROPRIETE

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 existantes 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 une vingtaine d'unités ;

- 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) dans la limite de 300m². 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 40 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

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 faitage. 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 8 mètres à l'égout.

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.

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.

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.

En zone NI :

- la hauteur des clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 m ;
- les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

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.

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	Élément 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 Respelido	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	Élément bâti particulier
B52	Fontaine (centre ville)	Élément 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	Élément bâti particulier
B66	Maisons au Nord de l'ancienne église St Sauveur. Traces de chapelles latérales et de la chapelle des Pénitents	Élément bâti particulier
B67	Première travée de l'église romane de Saint-Sauveur	Élément 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 différencie 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.