

Ville de  
**Sorgues**

Département du Vaucluse

**COMMUNE DE SORGUES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**V.REGLEMENT**

18 décembre 2025

## Table des matières

<b>DISPOSITIONS INTRODUCTIVES .....</b>	<b>5</b>
01. Champ d'application territorial du plan .....	6
02. Portée générale du règlement .....	7
03. Modalités d'application du règlement .....	17
04. Lexique .....	20
<b>REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>24</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>47</b>
Dispositions applicables à la zone UA .....	48
01. Destination des constructions, usages et nature d'activité .....	49
02. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	51
03. Equipements et réseaux.....	55
Dispositions applicables à la zone UB .....	56
01. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....	57
02. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	59
03. Equipements et réseaux.....	64
Dispositions applicables à la zone UC .....	66
01. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....	67
02. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	69
03. Equipements et réseaux.....	75
Dispositions applicables à la zone UD .....	78
01. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....	79
02. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	81
03. Equipements et réseaux.....	87
Dispositions applicables à la zone UE .....	90
01. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....	91

02. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	93
03. Equipements et réseaux.....	99
Dispositions applicables à la zone UF .....	102
01. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....	103
02. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	106
03. Equipements et réseaux.....	111
<b>DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>113</b>
Dispositions applicables à la zone 1AUb.....	114
01. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....	115
02. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	117
03. Equipement et réseaux .....	121
Dispositions applicables à la zone 2AU .....	123
01. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....	124
02. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	125
03. Equipements et réseaux.....	127
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>128</b>
Dispositions applicables à la zone A.....	129
01. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....	130
02. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	133
03. Equipement et réseaux .....	136
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>138</b>
Dispositions applicables à la zone N.....	139
01. Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité .....	140
02. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	144
03. Equipements et réseaux.....	148
<b>ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>150</b>

<b>Annexe 1 : Liste des emplacements réservés .....</b>	<b>151</b>
<b>Annexe 2 : Palette végétale indicative .....</b>	<b>153</b>

## DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

## **01. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur la totalité de la commune de Sorgues.

## 02. PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

### REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Conformément aux dispositions des articles R. 151-9 à R. 151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- La loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ;
- Les périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit plan des annexes complémentaires : zones d'application du droit de préemption urbain (DPU), instaurées par délibération en application de l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)...
- Les dispositions du Code Civil relatives aux vues sur les propriétés voisines (articles 675 à 679) ;
- L'article L. 111-9 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations d'utilité publique ;
- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
  - R. 111-2 : salubrité et sécurité publiques ;
  - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
  - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
  - R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### PROTECTION DES ZONES NATURELLES

#### Natura 2000

La commune de Sorgues est impactée par deux zones spéciales de conservation (Natura 2000) :

- La Sorgues et l'Auzon, par décision arrêtée le 28/11/2015, qui couvre 42,15 hectares ;
- Le Rhône Aval par décision arrêtée le 12 août 2015, couvrant 711,6 hectares.

## PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

La commune de Sorgues est alimentée eau potable par différents captages, à savoir :

- La Jouve, situé sur la commune de Sorgues et défini d'utilité publique par arrêté préfectoral du 21 juillet 1978 ;
- La Barthelasse et l'Île de la Motte, situés sur les communes d'Avignon et Villeneuve-lès-Avignon et qui ont été définis d'utilité publique par arrêté préfectoral du 15 octobre 2022

## PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

Sont inscrits comme monuments historique :

- La chapelle Sainte-Sixte (l'abside), partiellement inscrite le 28/10/1949 ;
- Le château Saint-Hubert (façade et couverture), partiellement inscrit le 28/10/1949 ;
- L'ensemble des bâtiments connu sous le nom de « Maison de la Reine Jeanne », immeuble inscrit le 26/04/1989 ;
- L'immeuble situé au 300 rue Ducrès (façade donnant sur la rue Ducrès et toiture), immeuble partiellement inscrit le 14/10/1991;
- Le pont des Arméniens, y compris les rampes d'accès et les massifs d'ancrage des câbles, inscrit le 05/11/2001 ;
- Le Château de Brantes
  - Façades et toitures du corps principal et des 2 corps de bâtiments en aile, l'un sur cour, l'autre sur jardin ; portail, grille d'honneur et sol de la cour d'honneur, portails latéraux, inscription par arrêté du 06 novembre 1987 ;
  - Le jardin ordonnancé et son annexe à l'anglaise, le parc avec ses bosquets, ses allées, ses bassins, l'enclos de l'ancien potager verger avec ses murs de clôture et ses rigoles, le réseau d'irrigation parcourant les éléments énoncés ci-dessus, la chapelle avec le « cloître » et son jardin (cad. DA 1,2,3), inscription par arrêté du 26 septembre 2016.
  - Les effets de l'inscription sont pour l'essentiel une obligation pour le propriétaire de ne procéder à aucune modification sans avoir, 4 mois auparavant, avisé le ministre chargé des affaires culturelles de son intention. Le ministre ne peut s'opposer aux travaux qu'en engageant une procédure de classement

De même, elle compte une ZPPAU (devenu Site Patrimonial Remarquable) autour du Château de Brantes, dont le règlement est annexé au PLU.

## SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL ET ELEMENTS ANNEXES AU PLU

En application du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte, en annexe du dossier général, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État. Ces servitudes contiennent des prescriptions prises au titre de législations spécifiques et affectant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.



## PRISE EN COMPTE DES RISQUES

### Risques naturels d'inondations

#### ■ Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Rhône

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Rhône, révisé et approuvé par arrêté préfectoral le 20 juin 2023 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document (plan et règlement) est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique. Ce document distingue plusieurs types de zones :

- Zone Rouge Grenat : bande de précaution en arrière des digues ;
- Zone Rouge : aléa fort dans les zones urbanisées ou non ;
- Zone Orange : aléa modéré dans les zones non urbanisées ;
- Zone Bleue : aléa modéré dans les zones urbanisées.

#### 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 (plan et règlement) 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.

#### 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.

### Risques sismiques

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.

## 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 a été approuvé par arrêté interdépartemental n°2013347-0007 (Vaucluse) et n°2013347-0012 (Gard) du 13 décembre 2013. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique, et compte 5 types de zones :

- 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

- La servitude AR3 liée au site EURENCO

Un polygone d'isolement (servitude AR3, apparaissant au plan des servitudes en annexe du PLU) a également été instauré par un décret du ministre de la défense, décret n°70-994 du 23 octobre 1970 pour gérer l'extérieur du site Eurenco. Ce dernier stipule qu'aucune construction de quelque nature que ce soit ne pourra être réalisée sans l'autorisation de l'Inspection de l'armement pour les poudres et explosifs (IPE).

- 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 arrêté 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 NaTran

Le territoire communal de Sorgues est traversé par la canalisation NATRAN et son installation annexe qui entraînent des servitudes 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.

Dans les secteurs concernés par la servitude I3, les propriétaires doivent répondre aux obligations suivantes :

- Ne pas édifier de construction en dur dans la bande de servitudes fortes,
- Ne pas effectuer de travaux de quelque nature que ce soit y compris des travaux agricoles (ex : sous-solage, drainage, ...), sans autorisation préalable,
- Ne procéder à aucune plantation d'arbres ou d'arbustes,
- Ne procéder à aucune modification du profil du terrain (ni affouillement, ni exhaussement),
- S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage,
- Dénoncer en cas de vente, de cession, d'échange de parcelle au nouvel ayant droit l'existence de la servitude dont elle est grevée.

Une servitude d'implantation non aedificandi et non sylvandi est associée à la canalisation :

Nom Canalisation	DN	Largeur de la servitude d'implantation (m)
Alimentation SORGUES CI EURENCO FRANCE	80	5
ANTENNE DU PONTET	100	5

Dans ces servitudes, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites.

Dans les secteurs concernés par la servitude I1, des règles sont à suivre en fonction de la distance des terrains par rapport aux SUP :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
RHONE 1	600	67.7	250	5	5
Alimentation SORGUES CI EURENCO FRANCE	80	67.7	20	5	5
ANTENNE DU PONTET	100	67.7	30	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
SORGUES CI EURENCO FRANCE	35	6	6

**SUP1** : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur.

**SUP2** : Est interdite, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

**SUP3** : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Des fiches dédiées à ces SUP sont annexées au PLU.

### 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 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie.

**DTG (Dangers très graves)** : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible 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

La commune de Sorgues est traversée par le pipeline d'hydrocarbures Haute Pression FOS - LANGRES appartenant au réseau d'Oléoduc de Défense Commune relevant de l'OTAN et opéré par ordre et pour le compte de l'Etat par la société TRAPIL.

#### *Servitudes liées à la construction et l'exploitation des pipelines*

Cette installation pétrolière est un ouvrage public réalisé dans le cadre de la loi n°49-1060 du 2 août 1949, modifiée par la loi n°51-712 du 7 juin 1951, et déclaré d'utilité publique par le décret du 21 mai 1957, annulé et remplacé par les décrets du 29 mai 1959 et du 03 mai 1963.

La construction de l'oléoduc a nécessité la mise en place d'une servitude d'utilité publique I3 (anciennement I1 bis) de 12 mètres axée sur la conduite définie par les articles L555-27 et R555-34 du code de l'environnement.

#### *Servitudes liées aux zones d'effet du pipeline*

La société Trapil a transmis les zones de danger issues de l'étude de sécurité de leur réseau, mise à jour en 2021. Les zones de danger sont les suivantes :

Zones d'effets	Phénomènes dangereux retenus	
	Brèche 12 mm	Brèche 70 mm
Zone des effets irréversibles (EI)	20 m* / 46m	190 m
Zone des premiers effets létaux (EL)	15 m* / 38m	142 m
Zone des effets létaux significatifs (ELS)	10 m* / 31m	111 m

*\*Avec prise en compte de l'éloignement*

**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 3<sup>ème</sup> catégorie.

ELS (Effets létaux significatifs) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50m de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

## PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES

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.

## PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

La réglementation en vigueur est opposable aux dispositions du PLU et les supplante lorsque mieux-disante si elle évolue suite à l'approbation du document.

### Utilisation de matériaux et énergies renouvelables

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont autorisés dans le PLU, sous réserve que :

- Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) soient intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. Ils doivent notamment respecter le degré de la pente de la toiture lorsqu'ils sont apposés par-dessus ;



*Exemple de panneaux solaires intégrés par rapport à la pente de la toiture*

- pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des

toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.)

Les dispositifs d'énergie renouvelable (type panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les groupes extérieurs de climatisation devront être dissimulés par un système occultant type volet ou barreaudage dense, un panneau perforé ou un dispositif architectural de même teinte que l'enduit.

Des règles spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer à l'intérieur des sites inscrits et classés de la commune. Il en est de même pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé. Les règles de ces documents ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

## Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

### Nouvelle construction de bâtiment

Pour toute construction nouvelle, d'une emprise au sol supérieure à 500 m<sup>2</sup>, à usage commerciale, industriel, artisanal, entrepôts, hangar non ouvert au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, parc de stationnements couverts accessibles au public ; au moins 30% de la toiture du bâtiment ou des ombrières doivent intégrer soit :

- Un procédé de production d'énergie renouvelable ;
- Un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique, d'isolation, favorisant la préservation de la biodiversité ;
- Un tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Pour toute construction nouvelle, d'une emprise au sol supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, à usage de bureaux, au moins 30% de la toiture du bâtiment ou des ombrières doivent intégrer soit :

- Un procédé de production d'énergie renouvelable ;
- Un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique, d'isolation, favorisant la préservation de la biodiversité ;
- Un tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation d'un tel procédé ou dispositif ou si les travaux nécessaires ne peuvent être réalisés dans des conditions économiques acceptables.

### Bâtiments et stationnement existant

Pour toute réhabilitation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, d'une emprise au sol supérieure à 500 m<sup>2</sup>, à usage commerciale, industriel, artisanal, entrepôts, hangar non ouvert au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, parc de stationnements couverts accessibles au public ; un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation basé sur un modèle culturel ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération ou tout autre dispositif aboutissant au même résultats doit être intégré.

Pour toute réhabilitation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, d'une emprise au sol supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, à usage de bureau ; un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation basé sur un modèle culturel ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération ou tout autre dispositif aboutissant au même résultat doit être intégré.

Ces prescriptions concernent également les aires de stationnement associées à ces bâtiments dans le cadre de réhabilitation lourde ou lors d'une conclusion/renouvellement d'un :



- Contrat de concession public ;
- Contrat de bail commerciale ;
- Contrat de présentation de service.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation d'un tel procédé ou dispositif ou si les travaux nécessaires ne peuvent être réalisés dans des conditions économiques acceptables.

## COMPREHENSION DES REGLES

### Unité foncière ou terrain

Les prescriptions du PLU s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « terrain du projet », appelé aussi « unité foncière », c'est-à-dire à « l'ensemble des parcelles contigües appartenant au même propriétaire ».

### Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs concernés par les dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de type « sectorielle » sont signalés sur le règlement graphique via une trame spécifique. Ils sont couverts par les dispositions du présent règlement dans un rapport de conformité. Les dispositions de l'OAP s'appliquent quant à elle dans un rapport de compatibilité.

### Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'apprécient à l'échelle de l'opération, et non pas lot par lot.

→ De ce fait, le PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

### Constructions existantes

Les constructions et leurs abords, ainsi que les différents aménagements établis préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet de travaux, sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation de non-conformité de l'existant soit restent sans effet à leur égard.

Toutefois des extensions ou des surélévations de constructions non conformes peuvent être acceptées lorsqu'il s'agit d'assurer leur mise en conformité avec la législation ERP (Etablissements Recevant du Public), une amélioration des normes de sécurité ou une augmentation des performances énergétiques des constructions : mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes, d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades, l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Rappel de l'article L421-9 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement ;
- 7° Lorsque la construction a été réalisée sans consignation de la somme prescrite par l'autorisation d'urbanisme.



### 03. MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

#### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Sorgues est divisé en :

##### Zones urbaines (U)

*« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

- UA : Zone Urbaine de Centre Ancien ;
- UB : Zone Urbaine en première couronne d'urbanisation - faubourgs ;
- UC : Zone Urbaine Habitat et Equipements collectifs ;
- UD : Zone Urbaine Habitat intermédiaire ;
- UE : Zone Urbaine Habitat individuel ;
- UF : Zone Urbaine Activités économiques

##### Zones à urbaniser (AU)

*« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

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

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

- 1AUb : Extension de la zone dite de la Marquette ;
- 2AU : Zone insuffisamment desservi ou non desservi

## Zones agricoles (A)

*Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune de Sorgues, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

- A : Zone agricole
- Ah : Agricole Hébergement (STECAL)
- Ach : Projet de loisirs autour du Château de Brantes (STECAL) ;
- Ast : Parking camping-car (STECAL)

## Zones naturelles (N)

*Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

- N : Zone naturelle ;
- Ncnr : Domaine géré par la Compagnie Nationale du Rhône ;
- Ns : Anciennes carrières destinées à l'implantation de panneaux solaires ;
- Nc : Secteur de carrière existant ;
- Nl : Secteur pour le développement d'habitations légères de loisirs (STECAL)

## ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement s'organise autour de cinq grandes parties :

Titre 1 - Dispositions introductives

Titre 2 - Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

Titre 3 - Dispositions particulières relatives aux zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)

Titre 4 - Dispositions particulières relatives aux zones agricoles (A)

Titre 5 - Dispositions particulières relatives aux zones naturelles (N)

Titre 6 - Annexes

Les règles qui s'imposent sur le territoire de la commune de Sorgues sont divisées en trois catégories de règles et en neuf articles :

<b>Usage des sols et destination des constructions</b>	<p><b>ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations</b></p> <p>Cet article indique quelles sont les destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions.</p> <p><b>ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>Cet article indique quels sont les usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités interdits ou autorisés sous conditions.</p> <p><b>ARTICLE 3 : Mixité sociale et fonctionnelle</b></p> <p>Cet article précise les règles de mixité fonctionnelle (favorisant dans certains secteurs la construction au sein d'une même opération de plusieurs destination) et sociale.</p>
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</b>	<p><b>ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p>Cet article définit les règles d'implantation de la construction sur le terrain, les règles d'emprises au sol et de hauteur.</p> <p><b>ARTICLE 5 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</b></p> <p>Cet article définit les règles qualitatives d'intégration urbaine des constructions, de leurs annexes, clôtures, etc.</p> <p><b>ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Cet article définit les règles quantitatives et qualitatives d'aménagement des espaces non bâtis.</p> <p><b>ARTICLE 7 : Stationnement</b></p> <p>Cet article encadre les obligations de stationnement à réaliser dans le cadre d'une construction, en fonction de sa destination.</p>
<b>Equipements et réseaux</b>	<p><b>ARTICLE 8 : Desserte par voies publiques ou privées</b></p> <p>Cet article définit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public (dont défense incendie).</p> <p><b>ARTICLE 9 : Desserte par les réseaux</b></p> <p>Cet article encadre le raccordement aux réseaux d'eau (dont défense incendie), d'assainissement, d'électricité et de télécommunication.</p>

## 04. LEXIQUE

### 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.

### 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 :

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.

### 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.

### 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, si ceux-ci n'ont pas pour effet une augmentation de leur emprise au sol.

Les piscines sont exclues de l'emprise au sol, sauf quand spécifié dans les dispositions écrites.

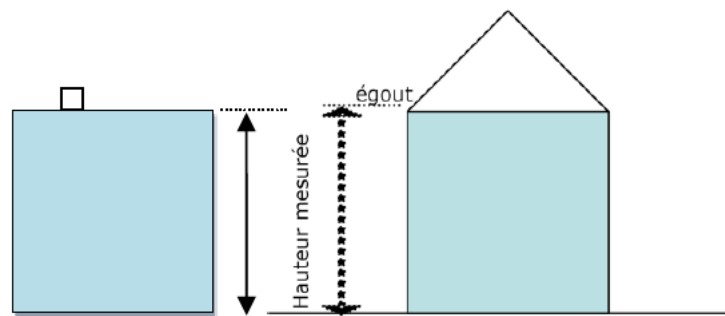
Les containers sont inclus dans l'emprise au sol.

### Emprises publiques :

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

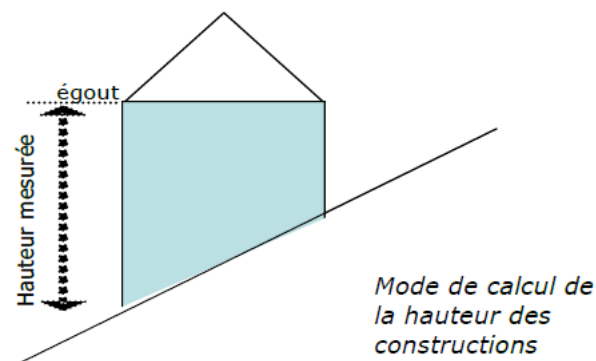
### Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (par exemple le faîtage de la construction, ou le sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique) et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux (sol naturel), à la date de dépôt de la demande. Les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur.



Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction. Cette hauteur sera mesurée :

- En cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- En cas de remblais, à partir du sol naturel avant remblaiement.



### 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 antibruit :

Lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs antibruits,...) 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

### Piscine :

La piscine est un bassin artificiel, de forme et dimension variable.

### 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. 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 ».

## **REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**



## Article 1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.</p> <p>En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination « Logement* ».</p>
	Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
Habitation	Logement	<p>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. (...)</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;</p> <p>Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;</p> <p>Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</p>

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
	<b>Hébergement</b>	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p> <p>Elle regroupe les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (résidences étudiantes avec services para-hôtelier).</p> <p>Elle comprend également les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).</p> <p>Est exclue de cette sous-destination toute construction qui répond aux critères précités et qui présente un caractère touristique.</p>
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<p>Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p> <p>Cela recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p>
	<b>Restauration</b>	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés / usagers d'une entreprise d'une administration ou d'un équipement.
	<b>Commerce de gros</b>	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Elle inclut les constructions destinées à la vente entre professionnels (METRO, fournisseurs, grossistes en rez-de-chaussée de ville...).

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens. Elle inclut les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin) et celles permettant l'accomplissement de prestations de service fournies à des professionnels ou à des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, les magasins de téléphonie mobile, les « showrooms », salles de sports privées, les spa...).</p> <p>Les espaces de travail partagés (co-working) peuvent aussi être rattachés à cette sous-destination. En revanche, les sièges bancaires, par exemple, sont exclus de cette sous-destination car leur fonctionnement ne repose que minoritairement sur l'accueil d'une clientèle. Ils sont rattachés à la sous-destination « Bureau ».</p>
	Hôtels	<p>Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services (petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle).</p> <p>Cette sous-destination recouvre donc notamment : les hôtels ; les appart-hôtels ; les auberges de jeunesse...</p>
	Autre hébergement touristique	Constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public (peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité).</p> <p>Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public : mairie, préfecture, annexes (ministère, services déconcentrés de l'Etat), commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissement pénitentiaires, bureaux des organismes publics ou privés délégataires d'un service public administratif (URSSAF, ACOSS...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Elle recouvre également les maisons de services publics.</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épurations), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie (réseaux publics de distribution et de transport de l'énergie et les locaux techniques nécessaires (transformateurs électriques, transformation d'énergies : éoliennes, panneaux photovoltaïques).
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. L'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
	<b>Salles d'art et de spectacles</b>	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
	<b>Équipements sportifs</b>	Elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Comprend notamment les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football), les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Les « club-houses » qui sont accessoires d'une construction de cette sous-destination sont réputés avoir la même sous-destination.
	<b>Lieux de culte</b>	Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux (église, temples, mosquées...).
	<b>Autres équipements recevant du public</b>	Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. Les lieux destinés à accueillir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b>	<p>Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Par exemple les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p>

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
	Centre de congrès et d'exposition	Elle recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant (centres, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...).

### Prescriptions particulières en secteur de risques

Dans les secteurs concernés par des risques (PPRI, PPRT, ou servitudes identifiées en annexe du PLU), les règles de constructibilité (destination des constructions, implantation, qualité des espaces non bâtis...) sont opposables au règlement du PLU. Les règlements des PPR et règles associées aux servitudes sont annexés au PLU.

### Précision concernant la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Il en est de même pour les ouvrages relatifs aux servitudes d'utilité publiques (transport de matière dangereuse, installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune), et les installations d'énergies renouvelables.

## Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement liées et nécessaires à son activité

### ■ Critères normatifs

En application des articles L.311-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM) :

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.

Ainsi la sous-destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux. Les élevages de chiens, de chats ou de chevaux constituent bien une activité agricole au sens de la définition juridique de l'article L311-1 du CRPM. Il n'en est pas de même des activités de gardiennage. Un chenil destiné au gardiennage de chiens en pension ne relève pas d'une activité agricole mais, dans certains cas, peut être considéré comme une installation nécessaire à une activité agricole d'élevage.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre également les « constructions ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ». Depuis mars 2023, ces constructions ou installations sont donc intégrées sous réserve que les conditions permettant leur implantation dans ces zones soient respectées, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas être « incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». En revanche, la présente définition ne préjuge pas de l'appréciation des critères d'admissibilité d'un bâtiment prétendument agricole qui en effet doit toujours être nécessaire à une exploitation agricole. Cette appréciation relève de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, et impliquera de vérifier d'une part, la justification du caractère professionnel de l'exploitation agricole et de sa dimension économique, et d'autre part, du caractère nécessaire du bâtiment envisagé à l'exploitation agricole, au regard de ses caractéristiques.



## Article 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Emplacements réservés



#### Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont signalés sur le règlement graphique par une trame graphique et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés en annexe du règlement. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative, indicative de l'espace représenté.

Les terrains réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future. Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 4 des différentes zones s'appliquent par rapport à l'axe de la future voie prévue par cet emplacement réservé.

### Bâtiments en zone Agricole ou Naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination



#### Bâtiments susceptible de changer de destination

A condition de ne pas compromettre les activités agricoles/forestières ou la qualité paysagère du site, le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre du Code de l'urbanisme est autorisé pour les sous-destinations suivantes :

- Logement (dont chambres d'hôtes, meublés de tourisme) ;
- Autre hébergement touristique.

### Modalités d'application du règlement en cas de changement de destination dans le volume existant des constructions existantes

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, à l'emprise au sol des constructions, à la hauteur maximale des constructions, au traitement des espaces libres de toute construction 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 ou l'emprise au sol existantes.

### Dispositions spécifiques aux lignes électriques HTB

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des lignes électriques HTB.



## Article 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE



Dans les secteurs de mixité sociale délimités au règlement graphique, les opérations de plus de 10 logements doivent prévoir un minimum de 35% de logements locatifs sociaux, dont 25 à 30% de PLAI et 70 à 75% de PLUS.

## Article 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne concernent pas les 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 relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent.

### Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Les constructions ou installations sont interdites de part et d'autre des cours d'eau non busés, selon des reculs précisés au sein des règlements des zones concernées. Les distances par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés sont mesurées à partir du lit mineur des cours d'eau.

Peuvent déroger à cette règle les constructions et aménagements liés à l'entretien, la traversée et la valorisation du cours d'eau.

### Prescriptions de marges de recul par rapport au réseau routier classé

**En dehors des espaces urbanisés des communes**, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Pour les déviations non classées routes à grande circulation, le recul peut être porté à 50 mètres de l'axe de la route ou de chacune des voies (routes à chaussées séparées).

Par ailleurs, selon le règlement de voirie départemental, **hors agglomération**, les constructions ou installations nouvelles édifiées en bordure des routes départementales ne peuvent être édifiées à moins de 35 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées dans le réseau d'intérêt régional, 25 mètres de l'axe des routes classées dans le réseau de développement territorial, 15 mètres de l'axe des routes classées dans le réseau de desserte locale, 15 mètres de l'axe des véloroutes non contigües à une autre route.

Il est à noter que toute modification, aménagement ou création d'accès sur RD devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public. Elle devra à ce titre respecter les prescriptions de sécurité notamment en matière de visibilité.

Recul	Voie concernée
100 mètres par rapport à l'axe de la voie, en dehors des espaces urbanisés	A7
75 mètres par rapport à l'axe de la voie, en dehors des espaces urbanisés	RD 942 de Montoux à Vedène ; RD907 d'Orange à Le Pontet ; RD 225 de Vedène à Le Pontet
35 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, hors agglomération	Routes classées dans le réseau d'intérêt régional : RD225, RD907 et RD942

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur de la Gaffe de Guerre faisant l'objet d'une étude entrée de ville, annexée au présent PLU, permettant de déroger aux marges de recul exposées ci-avant, en application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme. Les constructions pourront s'y implanter suivant un recul de 75 mètres à partir de l'axe de l'A7.

## Dispositions spécifiques aux lignes électriques HTB et aux postes de transformation

### Hauteur des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations HTB ainsi que pour les postes de transformation et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### Les règles de prospect et d'implantation

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » et les postes de transformation liés, faisant l'objet d'un report dans le plan des servitudes annexé au présent PLU et mentionnés dans la liste des servitudes.

### Clôtures, aspect extérieur, emprise au sol

Les règles ne s'appliquent pas aux postes de transformation électriques.

## Article 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Toitures

Les toitures-terrasses doivent prévoir une pente suffisante permettant le libre écoulement des eaux afin d'éviter leur stagnation.

Les toitures-terrasses sont de préférence végétalisées, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

### Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

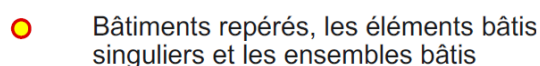
L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

L'article L.151-23 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 :



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	Numéro parcelle
B1	Oratoire Saint Marc et Saint Sixte	Elément bâti particulier	DV69
B2	Chapelle Notre-Dame de Beauvoir	Bâtiment à protéger	EC316
B3	Croix-angle chemin de Combes/chemin de l'île de l'Oiselay	Elément bâti particulier	EB71
B4	Croix-angle chemin de l'île de l'Oiselay/chemin du Grand Pont		EC357
B5	Oratoire(statue) Angle rue de la Tour/ avenue Saint Marc		DV79
B6	Oratoire(statue) Avenue d'Avignon		DP39
B7	Roue place de la République		
B8	Roue et Martelière Boulevard Roger Ricca		DR69
B9	Roue et Martelière Route de Vedène		CZ56

B11	Fontaine chemin de Vaucroze		BR128
B12	Canal de Pierrelatte		AO52
B13	Canal de Griffon		CZ149
B14	Pont Avenue d'Orange		
B16	Façade Eglise Saint Sixte	Bâtiment à protéger	DW0111
B17	Ensemble de pierres tombales chemin Monery	Elément bâti particulier	CD37
B18	Colonne place de la République		
B20	Pont sur Voie ferrée chemin du petit et du grand Gigognan		BV30/BW72
B22	Villa de la Marquette	Elément bâti particulier	CE24
B23	Ancienne ferme Magdalena / Serra		EE124
B25	Murs des jardins pontificaux		DV153
B26	Eglise Saint-Sauveur	Bâtiment à protéger	DW124
B27	Monastère et Eglise de la Visitation Sainte-Marie	Elément bâti particulier	CO50
B28	Abbaye monastique du Grand Gigognan/ Prieuré Saint-Joseph		BR127
B29	La Brétèche et chapelle de la Brétèche	Bâtiment à protéger	DB6
B30	Villa Floride et sa Chapelle		DE5
B31	Château de Gaffe de guerre et sa chapelle		CO32
B32	Château de Brantes, chapelle, oratoire	Bâtiment à protéger et éléments bâtis	DA2
B33	Château de Gentilly	Bâtiment à protéger	BZ156
B34	Château de la Serre	Bâtiment à protéger et éléments bâtis	BC85
B35	Château d'Oiselay		EK34
B36	Château de la Tour Vaucros		BK143
B37	Domaine Générat		CB251
B38	Château de Bourdine		CD383
B39	Château de Gigognan		BR87
B40	Château Pamard		BZ8
B41	La villa Park		CW5
B42	Château Rassis	Bâtiment à protéger	BZ163
B43	Bastide 115 rte de Vedène		CZ141
B44	Grand café de l'industrie		DR60
B45	Bâtiment La Respélido		BZ108
B46	Ecole Présentation de Marie (Marie Rivier)		DW159
B47	Ecole Sévigné		DW337
B48	La Gare		DK8
B49	Hôtel de ville		DP15
B50	Ecole des Garçons (école Jean Jaurès)		DP16
B51	Canal de Vaucluse	Elément bâti particulier	
B52	Fontaine (centre-ville)	Elément bâti particulier	
B53	Domaine de la Jouve	Elément bâti particulier	EA2
B54	Maison rue Ducrès 14è-18è siècle		DV142
B55	Hôtel des Monnaies	Bâtiment à protéger	DV141
B56	Maison rue Ducrès 14è-18è siècle		DV147
B57	Maison rue Ducrès probablement médiévale avec un arc 17è à bossage		DV129

B58	Maison rue Ducrès probablement médiévale avec trace de fenêtre à croisillon en plâtre 17 <sup>e</sup>	Bâtiment à protéger	DV133
B59	Maison rue Ste Sixte 18 <sup>e</sup> avec vestiges de portes médiévales en ogive		DW45
B60	Maison rue Ducrès avec façade ordonnancée 18 <sup>e</sup> et corniche		DW64
B61	Maison rue Ducrès 18 <sup>e</sup> - 19 <sup>e</sup> ancien relais de la poste		DW319
B62	Maison rue Ducrès avec façade 18 <sup>e</sup> et grande porte à encadrement architecturé		DW74
B63	Maison rue Ducrès fin 18 <sup>e</sup> - début 19 <sup>e</sup> avec porte à encadrement		DW80
B64	Maison rue Ducrès avec grand arc gothique	Bâtiment à protéger	
B65	Maison rue Cavalerie 18 <sup>e</sup>	Elément bâti particulier	DW239
B66	Maisons au Nord de l'ancienne église St Sauveur. Traces de chapelles latérales et de la chapelle des Pénitents		DW115
B67	Première travée de l'église romane de Saint-Sauveur	Elément bâti à protéger	DW113
B68	Maison rue St Sauveur avec quelques traces d'ouvertures 15 <sup>e</sup> et 16 <sup>e</sup> (porte en accolade)	Bâtiment à protéger	DW105
B69	Ruines d'une maison avec linteau médiéval rue pelisserie	Elément bâti particulier	DW200
B70	Presbytère 18 <sup>e</sup> 19 <sup>e</sup> en partie construit dans la cour de l'ancienne église St Sauveur, rue du Château d'If	Bâtiment à protéger	DW111
B71	Vestiges des logis du château Pontifical 14 <sup>e</sup> , rue du Château	Elément bâti particulier	DV9
B72	Maison appuyée contre une partie de l'enceinte du château (chemin de ronde et mâchicoulis conservés) rue du Château	Bâtiment à protéger	DV89
B73	Maison Gavaudan, immeuble bourgeois, jardin avec traces de clôtures médiévales		DV153
B74	roue à aube	Elément bâti particulier	DR69
B75	roue à aube	Elément bâti particulier	
B76	roue à aube	Elément bâti particulier	BZ156
B77	roue à aube	Elément bâti particulier	

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 :

- 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 ;
- 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 ; 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 Élément 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.

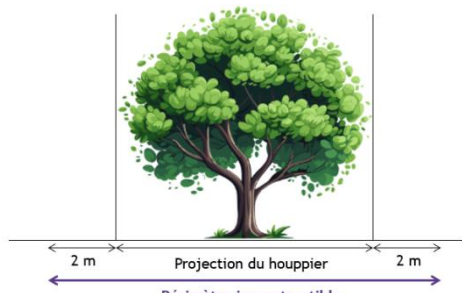
■ Les espaces paysagers identifiés :

Les boisements et espaces paysagers divers identifiés au titre de l'article L.151-23° sont de divers ordres :

- Les arbres remarquables
- Les alignements d'arbres
- Les jardins privés ou publics
- Les haies

● Arbres classes remarquables

**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
A3	Magnolia grandiflora	Château de Brantes	<p>Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité.</p> <p>Le projet doit protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour leur pérennité et leur développement : au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier + 2 m, que les racines soient sous le domaine public ou privé, sont interdits les constructions, installations, aménagements (circulation, stockage de matériaux...) entraînant le compactage, le tassement ou l'imperméabilisation du sol, les tranchées ou remblaiement.</p>
A4	Micocoulier	Gare SNCF	
A5	Pins, Frênes, Chênes	Avenue du Général de Gaulle	
A6	Pins, Frênes, Chênes	Avenue du Général de Gaulle	
A8	Pins, Frênes, Chênes	Avenue du Général de Gaulle	
A9	Platane	Allée Grange de la Pointue	 <p>Le diagramme illustre un arbre vert avec une projection au sol indiquée par une ligne horizontale. De part et d'autre de cette projection, des double flèches indiquent une distance de 2 m. Une ligne plus longue en dessous, avec des double flèches aux extrémités, est étiquetée 'Périmètre inconstructible'.</p>

..... Alignements d'arbres

**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	Prescriptions spécifiques
1	Alignement de micocoulier	Quartier Chaffunes, Bd Jean Cocteau	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 abatages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité.
2	Alignement de pins et de cyprès	Gaffe de Guerre/Chemin de Guerre	
3	Alignement de Tilleuls et Micocoulier	Avenue 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 Cyprès, Erables, Charmes, Mélias	Chemin de Brantes (CAPL)	
10	Alignement de Tilleuls	Ch. Des Daulands/Face école bécassières	
11	Alignement de platanes	Allée des Bécassières	
12	Alignement de platanes et de mélias	Chemin de l'Ile d'Oiselay	
13	Alignement de platanes et de tilleuls	Avenue d'Avignon	
15	Alignement de Pins	Voie Expresse RD 907	
16	Alignement de Tilleuls	Place Charles de Gaulle	
17	Alignement de Tilleuls, de Frênes, de Mélias, de Platanes	Allée des Bécassières	
18	Alignement d'Ormes	Place de la République, Cours de la République	
19	Alignement de chênes Chevelus	Avenue d'Avignon,	
20	Alignement de Chênes Chevelus	Rte d'Orange	
21	Alignement de Chênes Chevelus	Place de la République	
22	Alignement de Charmes Fastigiés	Avenue 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 et de pins	Pôle petite enfance	
29	Alignement de pins parasols, de chênes verts et de cyprès	Route d'Entraigues	
30	Alignement de frênes	Place Charles de Gaulle	
31	Alignement de frênes, de platanes, de micocouliers, de mélias	Route de Vedène	



Jardins et espaces verts publics ou privés

Les jardins et espaces verts publics ou privés sont représentés par la même trame que les grands ensembles boisés mais une lettre « J » précédant un numéro les différencie.

N°	Nom	Parcelles	Prescriptions spécifiques
J1	Parc du Château de Brantes	DA1-A6, DA28	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.
J3	Parc du Château de Bourdine	CD62, CD63, CD382-CD385	
J4	Jardin à la Française de la villa Park	CW2021-204, CW210-215, CW4, CW5	
J5	Parc urbain du centre de loisirs	BZ8, BZ68	
J6	Parc urbain du centre administratif/ Parc Gentilly	BZ156, BZ157	
J7	Parc Municipal	DY1, DY5, DY41, DY43	
J8	Parc Gavaudan	DV154	
J9	Jardin	DW323, DW322	
J10	Parc Salle des Fêtes	BZ131	
J11	Square Chaffunes	ED0027, ED0109	
J12	Square piscine	BZ0163	
J13	Gaffe de Guerre	CO37	
J14	Malautière Sud	AY0060, AY0063, AY0059	





La haie est à conserver, compléter ou créer :


- Le percement est possible pour permettre l'accès si l'abattage ne représente pas plus de 10% du linéaire de la haie dans une limite de 6 mètres ;
- Les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés en cas de destruction dans un ratio de 1 pour 1 ainsi que dans un rayon de 25 mètres et avec une même essence ou équivalent.

N°	Adresse
1	Chemin de Castillon
2	Chemin de Guerre



## Patrimoine naturel et paysager repéré aux documents graphiques

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
	<p>Zones humides</p> <p>(au titre de l'article L151-23 du CU)</p>	<p>Les zones humides sont repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle écologique.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Toute construction ou installation nouvelle, usage et affectation du sol à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De ceux liés à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;</li> <li>○ Des serres-tunnels et des tunnels agricoles ;</li> <li>○ De la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes ;</li> </ul> </li> <li>■ Le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou l'extraction de matériaux, à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels ;</li> <li>■ L'imperméabilisation totale ou partielle du sol.</li> </ul> <p>De plus, dans ces secteurs, seules sont autorisées les clôtures perméables, garantissant la circulation de la petite faune.</p>
	<p>Zone humide du lac de la Lionne</p> <p>(au titre de l'article L151-23 du CU)</p>	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Toute construction ou installation nouvelle, usage et affectation du sol à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De ceux liés à la mise en valeur des milieux, notamment touristique, ou à leur entretien ;</li> <li>○ De la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes ;</li> </ul> </li> <li>■ Le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou l'extraction de matériaux, à l'exception des travaux et ouvrages liés aux activités autorisées dans la zone, et nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels ;</li> </ul>

Trame / Figuré au règlement graphique	Désignation	Prescriptions
		De plus, dans ces secteurs, seules sont autorisées les clôtures perméables, garantissant la circulation de la petite faune.
	Les espaces boisés classés	Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, protection ou création de boisements est interdit.

## Article 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### La perméabilité des espaces non bâtis

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (bâtiment principal, annexes) doit être perméable, végétalisé ou non, exceptés les accès piétons et les accès aux stationnements extérieurs ou intérieurs. En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement normal des constructions pourront être imperméabilisées.

Ces difficultés techniques concernent :

- La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief...)
- Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations des ICPE, obligations ERP, obligations des PPRN, PPRI...)

### Les espaces verts de pleine terre

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre, donc répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- leur revêtement est perméable ;
- elles peuvent recevoir des plantations.

Les parties de terrain de pleine terre ne peuvent pas supporter de constructions en sous-sol, à l'exception des dispositifs géothermiques et des systèmes de rétention, de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales.

### Nombre d'arbres exigés

Les règles de plantation d'arbres s'entendent :

- de manière cumulative : le nombre d'arbres imposé sur les surfaces de stationnement s'ajoute au nombre d'arbres imposés sur les espaces libres de toute construction ;
- de manière globale : si des arbres existants ayant au moins les mêmes caractéristiques de taille et de force que ceux exigés sont conservés sur une parcelle, ils entrent dans le compte des arbres exigés ;
- à l'exclusion des arbres potentiellement présents dans les clôtures végétalisées.

## Article 7 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

*Voir dispositions particulières à chaque zone*

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, ou dans un périmètre de 300 mètres.

- Stationnement des deux roues :

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Pour les bâtiments neufs, à partir de 5 logements, le seuil minimal d'emplacement est fixé à :

- 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales ;
- 2 emplacements vélo par logement à partir de 3 pièces

Pour les bâtiments existants dont le parc annexe fait l'objet de travaux, et qui comprend au moins 10 places de stationnement automobiles, le seuil minimal d'emplacement est fixé à 1 emplacement vélo par logement.

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail :

Pour les bâtiments neufs, le seuil minimal d'emplacements vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Pour les bâtiments existants dont le parc annexe fait l'objet de travaux, et qui comprend au moins 10 places de stationnement automobiles, le seuil minimal d'emplacements vélos est fixé à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, en incluant les emplacements déjà existants avant travaux.

Pour les bâtiments accueillant un service public :

Pour les bâtiments neufs, le seuil minimal d'emplacements vélos est fixé à 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment, et à 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments.

Pour les bâtiments existants dont le parc annexe fait l'objet de travaux, et qui comprend au moins 10 places de stationnement automobiles, le seuil minimal d'emplacements vélos est fixé à 10% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment, et 10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans les bâtiments, en incluant les emplacements déjà existants avant travaux.

Pour les bâtiments à usage commercial :

Pour les bâtiments neufs, le seuil minimal d'emplacements vélos est fixé à 10% de la capacité du parc de stationnement automobile sans dépasser 100 emplacements.

Pour les bâtiments existants dont le parc annexe fait l'objet de travaux, et qui comprend au moins 10 places de stationnement automobiles, le seuil minimal d'emplacements vélos est fixé à 10% de la capacité du parc de stationnement automobile sans dépasser 100 emplacements, en incluant les emplacements déjà existants avant travaux.

## Article 8 - 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.

### 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.

## 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 9 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

### Règles relatives aux ouvrages de gestions des eaux (notamment bassin de rétention ou bassin d'infiltration)

- Les méthodes alternatives de mesures de rétention doivent privilégier les noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration... plutôt que l'utilisation systématique de bassins de rétention.
- Ces ouvrages doivent être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter des pentes douces

## Eau potable

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

La Défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des dispositifs conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) en vigueur.

## Assainissement

- Eaux usées

Zones U/AU : 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.

Zones A / N : 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 devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

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

- Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur ladite 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 quand il existe et qu'il est en capacité.

En limite séparative, les eaux pluviales seront récupérées en toiture sans débord sur la propriété voisine et évacuées sur la propriété du pétitionnaire.

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.

Si le réseau n'est pas en capacité, les dérogations devront faire l'objet d'une demande motivée au gestionnaire du réseau et seront étudiées au cas par cas. Un dispositif de rétention - infiltration adapté 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.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UR- BAINES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

- Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de la ville.

L'intégralité de la zone est couverte par deux PPRI, dont les règlements, annexés au PLU, devront être respectés.



## 01. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET NATURE D'ACTIVITE

### Article 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

	UA
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	✓
Hébergement	✓
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	✓
Restauration	✓
Commerce de gros	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓
Hôtel	✓
Autres hébergements touristiques	✓
Cinéma	✓
Equipement d'intérêt collectif et service public	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salle d'art et de spectacle	✓
Equipements sportifs	✓
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	
Industrie	X
Entrepôt	X

Bureau	✓
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Centre de congrès et d'exposition	X

## Article 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITE

	UA
Usages et affectations des sols	
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	X
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	X
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	X
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	(1)
Affouillements et exhaussements du sol	(2)
Installation de production d'énergie renouvelable au sol	X

(1) Sont autorisées les ICPE, 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 soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant

(2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol sous condition d'être liés aux travaux et constructions liés aux activités autorisées dans la zone.

## Article 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

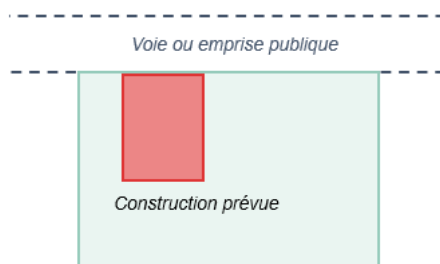
Non réglementé

## 02. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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



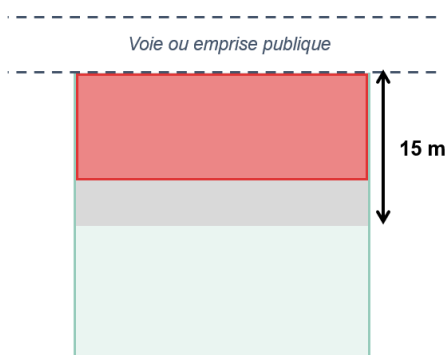
Toutefois l'implantation en recul de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque le bâtiment projeté 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 le bâtiment projeté 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.

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.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.



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

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.

## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## Hauteur maximale des constructions

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (par exemple le faîtage de la construction, ou le sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique) et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux (sol naturel), à la date de dépôt de la demande. Les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur.*

La hauteur des constructions implantées à l'alignement des voies doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions existantes dans le même alignement sans pouvoir excéder une hauteur de 12m à l'égout du toit et de 14m au point le plus haut (par exemple faîtage ou sommet de l'acrotère).

## Article 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Caractéristiques architecturales des volumes et des façades

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du centre-ville (voir palette de couleurs annexée au présent règlement). Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin, revêtus éventuellement d'une peinture minérale sont autorisés.

Les climatiseurs en premier rideau sont autorisés sous condition de ne pas être visibles depuis le domaine public ou intégrés à la façade. Si cela n'est techniquement pas possible, ils devront être dissimulés par un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade.



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.

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).

### Caractéristiques architecturales des toitures

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 plates sont autorisées pour les annexes accolées à la construction principale ; elles devront néanmoins rester inaccessibles.

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 tuiles noires ne sont pas autorisées.

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.

### Les 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.

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. Les espèces méditerranéennes locales peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

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 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Voir dispositions générales*

## **Article 7 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement en sous-sol est strictement interdit.

### 03. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### Article 8 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES

*Voir dispositions générales*

#### Article 9 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELE- VANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

*Voir dispositions générales*

- Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur ladite 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 quand il existe et qu'il est en capacité.

## 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.



## 01. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### Article 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

	UB
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	✓
Hébergement	✓
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	✓
Restauration	✓
Commerce de gros	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓
Hôtel	✓
Autres hébergements touristiques	✓
Cinéma	✓
Equipement d'intérêt collectif et service public	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salle d'art et de spectacle	✓
Equipements sportifs	✓
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	
Industrie	X

Entrepôt	X
Bureau	✓
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Centre de congrès et d'exposition	X

## Article 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITE

	UB
Usages et affectations des sols	
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	X
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	X
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	X
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	(1)
Affouillements et exhaussements du sol	(2)
Installation de production d'énergie renouvelable au sol	X

(1) Sont autorisées les ICPE, 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 soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant

(2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol sous condition d'être liés aux travaux et constructions liés aux activités autorisées dans la zone.

## Article 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

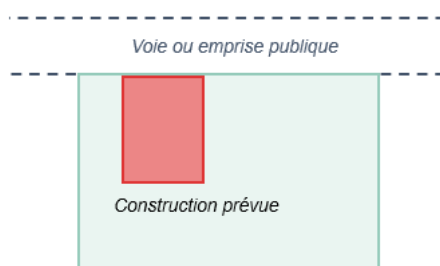
Non réglementé

## 02. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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



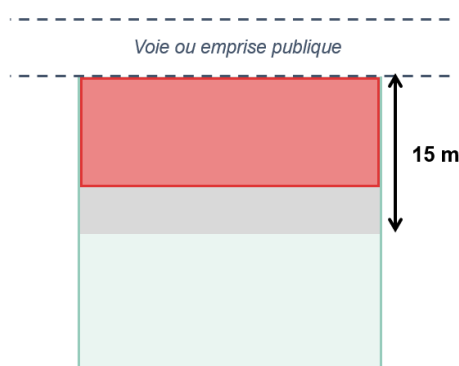
Toutefois l'implantation en recul de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque le bâtiment projeté 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 le bâtiment projeté 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.

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.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.



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

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.

## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions 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.

## Hauteur maximale des constructions

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (par exemple le faîtage de la construction, ou le sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique) et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux (sol naturel), à la date de dépôt de la demande. Les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur.*

La hauteur maximum des constructions ou installations ne peut excéder 9m à l'égout et 11m au point le plus haut (par exemple faîtage ou sommet de l'acrotère, etc...).

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

# Article 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Caractéristiques architecturales des volumes et des façades

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.

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 annexée au présent règlement. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Les climatiseurs en premier rideau sont autorisés sous condition de ne pas être visibles depuis le domaine public ou intégrés à la façade. Si cela n'est techniquement pas possible, ils devront être dissimulés par un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade.



### Caractéristiques architecturales des toitures

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 plates sont autorisées pour les annexes accolées à la construction principale ; elles devront néanmoins rester inaccessibles.

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 tuiles noires ne sont pas autorisées.

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.

### Les 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.

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. Les espèces méditerranéennes locales peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

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 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Espaces verts

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

### 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.

## Article 7 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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.

### Modalités de réalisation des places de stationnement

- 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.

- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme.

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.

■ Normes de stationnement

■ Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>Logement</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> 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>
<b>Hébergement</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de plancher.	1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 chambres.
<b>Artisanat</b>	1 place / 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Commerce de détail</b>	Non réglementé	
<b>Restauration</b>	Non réglementé	
<b>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</b>	Non réglementé	
<b>Hôtel et autres hébergements touristiques</b>	1 place / chambre	
<b>Cinéma</b>	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.	
<b>Equipements d'intérêt collectif et service public</b>	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.	
<b>Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de plancher	

Le stationnement en sous-sol est strictement interdit.

## 03. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 8 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES

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.

#### 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 une aire 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.

#### 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 9 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### Eau

*Voir dispositions générales*

### Assainissement

- Eaux usées :

*Voir dispositions générales*

- Eaux pluviales :

*Voir dispositions générales*

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

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur ladite 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 quand il existe et qu'il est en capacité.

En limite séparative, les eaux pluviales seront récupérées en toiture sans débord sur la propriété voisine et évacuées sur la propriété du pétitionnaire.

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.

Si le réseau n'est pas en capacité, les dérogations devront faire l'objet d'une demande motivée au gestionnaire du réseau et seront étudiées au cas par cas. Un dispositif de rétention - infiltration adapté 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.

- 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.

## 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 UCl à dominante d'équipements de sports et de loisirs ;
- Un secteur UCa encadrant le secteur spécifique de la Gaffe de Guerre, n'autorisant qu'une partie des sous-destinations autorisées en UC.

## 01. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### Article 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

	UC	UCI	UCa
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
Habitation			
Logement	✓	X	X
Hébergement	✓	X	X
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail	✓	X	X
Restauration	✓	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓	✓	X
Hôtel	✓	X	X
Autres hébergements touristiques	✓	X	X
Cinéma	X	X	X
Equipement d'intérêt collectif et service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	X	✓
Salle d'art et de spectacle	✓	X	X
Equipements sportifs	✓	✓	✓
Lieux de culte	X	X	✓
Autres équipements recevant du public	✓	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie	X	X	X

Entrepôt	X	X	X
Bureau	✓	✓	✓
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

## Article 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITE

	UC	UCI	UCa
<b>Usages et affectations des sols</b>			
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	X	X	X
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	X	X	X
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	X	X	X
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	(1)	(1)	(1)
Affouillements et exhaussements du sol	(2)	(2)	(2)
Installation de production d'énergie renouvelable au sol	X	X	X

(1) Sont autorisées les ICPE, 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 soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- Que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant

(2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol sous condition d'être liés aux travaux et constructions liés aux activités autorisées dans la zone.

## Article 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

*Voir dispositions générales*

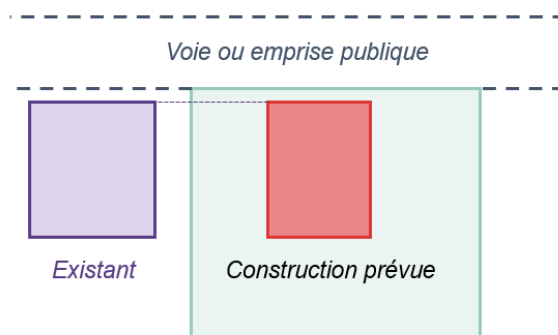
## 02. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

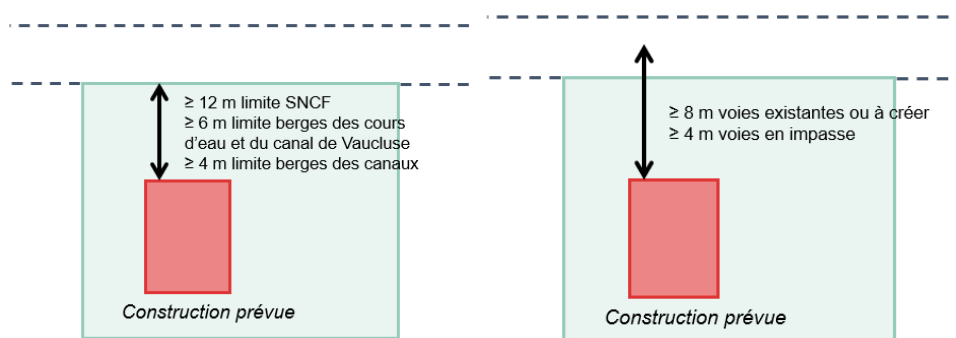
Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des bâtiments existants sur les voies suivantes :

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



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

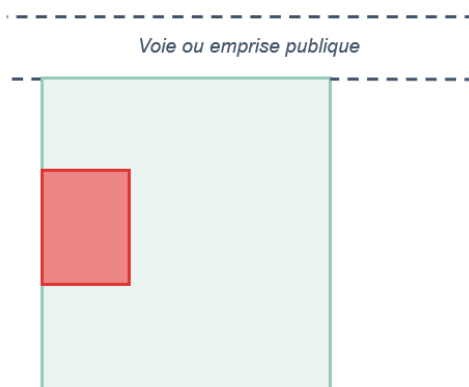
- 12m de la limite légale de la SNCF
- 6m minimum de la limite des berges des cours d'eau et du canal de Vaucluse
- 4m minimum de la limite des berges des canaux
- 8m minimum de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer
- 4m minimum de l'axe des voies en impasse



En zone UCa, les bâtiments pourront s'implanter en observant un recul de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A7. Ce secteur fait l'objet d'une étude entrée de ville annexée au PLU.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions 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.

### Hauteur maximale des constructions

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (par exemple le faîtière de la construction, ou le sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique) et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux (sol naturel), à la date de dépôt de la demande. Les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur.*

En zones UC et UCL : La hauteur maximum des constructions ou installations ne peut excéder 15m à l'égout et 17m au point le plus haut (par exemple faîtière ou sommet de l'acrotère, etc...).

En zone UCa : La hauteur maximum des constructions ou installations ne peut excéder 15m au point le plus haut (par exemple faîtière ou sommet de l'acrotère, etc...).

## Article 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Caractéristiques architecturales des volumes et des façades

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.

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 annexée au présent règlement. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Les climatiseurs en premier rideau sont autorisés sous condition de ne pas être visibles depuis le domaine public ou intégrés à la façade. Si cela n'est techniquement pas possible, ils devront être dissimulés par un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade.



### Caractéristiques architecturales des toitures

Les toitures plates sont autorisées pour les annexes accolées à la construction principale ; elles devront néanmoins rester inaccessibles.

Les tuiles noires ne sont pas autorisées.

### Les 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.

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. Les espèces méditerranéennes locales peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

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 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Espaces verts

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

### 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.

## Article 7 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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.

### Modalités de réalisation des places de stationnement

- 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.

- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme.

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.

■ Normes de stationnement

■ Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>Logement</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> 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>
<b>Hébergement</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de plancher	1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 chambres.
<b>Artisanat</b>	1 place / 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Commerce de détail</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Restauration</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Activités de services avec accueil d'une clientèle</b>	Non réglementé	
<b>Hôtel et autres hébergements touristiques</b>	1 place / chambre	
<b>Equipements d'intérêt collectif et service public</b>	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.	
<b>Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de plancher	

Le stationnement en sous-sol est strictement interdit.

## 03. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 8 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES

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.

**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.

#### 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 une aire 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.

**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.

#### 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 la moins

moindre.

## Article 9 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### Eau

*Voir dispositions générales*

### Assainissement

- Eaux usées

*Voir dispositions générales*

- Eaux pluviales

*Voir dispositions générales*

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

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur ladite 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 quand il existe et qu'il est en capacité.

En limite séparative, les eaux pluviales seront récupérées en toiture sans débord sur la propriété voisine et évacuées sur la propriété du pétitionnaire.

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.

Si le réseau n'est pas en capacité, les dérogations devront faire l'objet d'une demande motivée au gestionnaire du réseau et seront étudiées au cas par cas. Un dispositif de rétention - infiltration adapté 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 2m<sup>3</sup>/50m<sup>2</sup> imperméabilisés.

- Normes imposées en matière d'Habitat collectif

Un traitement collectif est imposé (infiltration/rétention) sur la base de 2m<sup>3</sup>/50m<sup>2</sup> imperméabilisés, stationnement compris.

- Normes imposées en matière de lotissements

Un traitement collectif ou à la parcelle est imposé (infiltration/rétention) sur la base de 2m<sup>3</sup>/50m<sup>2</sup> imperméabilisés par lot, voirie commune comprise.

- 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.

## 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.

## 01. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### Article 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

	UD	UDa
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Habitation		
Logement	✓	✓
Hébergement	✓	✓
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	(1)	X
Restauration	✓	✓
Commerce de gros	X	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓	✓
Hôtel	✓	X
Autres hébergements touristiques	✓	✓
Cinéma	X	X
Equipement d'intérêt collectif et service public		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
Salle d'art et de spectacle	✓	✓
Equipements sportifs	✓	✓
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	✓	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire		
Industrie	X	X

Entrepôt	X	X
Bureau	✓	✓
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X

(1) Les constructions destinées au commerce de détail sont autorisées à condition de ne pas excéder 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Article 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITE

	UD	UDa
<b>Usages et affectations des sols</b>		
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	X	X
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	X	X
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	X	X
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	X	X
Affouillements et exhaussements du sol	(1)	(1)
Installation de production d'énergie renouvelable au sol	X	X

(1) Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol sous condition d'être liés aux travaux et constructions liés aux activités autorisées dans la zone.

## Article 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

*Voir dispositions générales*



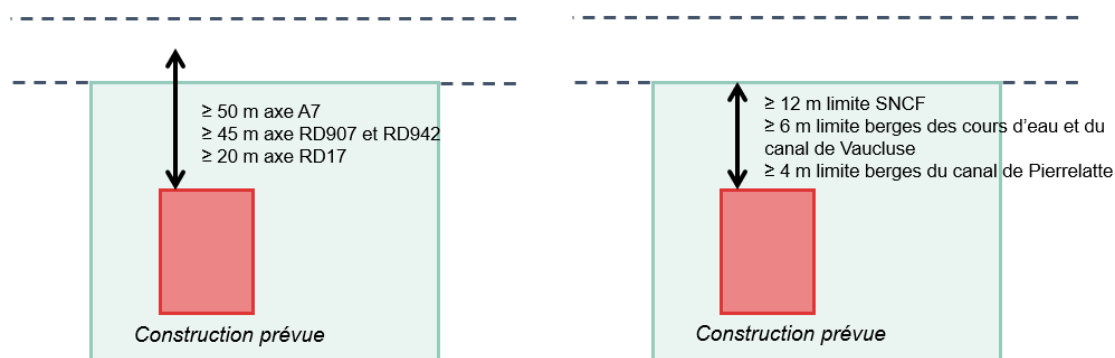
## 02. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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
- 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



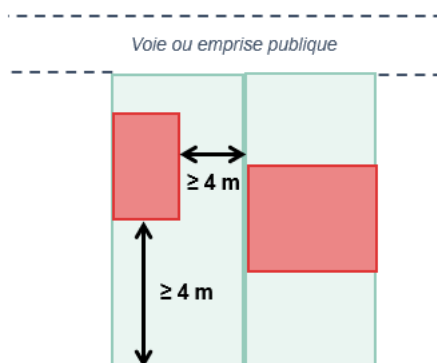
Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques, les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimal de 8m par rapport à l'axe de la voie existante ou à créer. Cette distance est ramenée à 4m de l'axe lorsqu'il s'agit de voie en impasse.

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.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent 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.



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.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions 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.

### Hauteur maximale des constructions

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (par exemple le faîtage de la construction, ou le sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique) et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux (sol naturel), à la date de dépôt de la demande. Les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur.*

La hauteur maximum des constructions ou installations ne peut excéder 9m à l'égout et 11m au point le plus haut (par exemple faîtage ou sommet de l'acrotère, etc...).

En secteur UDa, la hauteur maximum des constructions ou installations ne peut excéder 4,5m à l'égout et 5m au point le plus haut (par exemple faîtage ou sommet de l'acrotère, etc...).

## Article 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Caractéristiques architecturales des volumes et des façades

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.

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 annexée au présent règlement. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

Les climatiseurs en premier rideau sont autorisés sous condition de ne pas être visibles depuis le domaine public ou intégrés à la façade. Si cela n'est techniquement pas possible, ils devront être dissimulés par un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade.



### Caractéristiques architecturales des toitures

Les toitures plates sont autorisées pour les annexes accolées à la construction principale ; elles devront néanmoins rester inaccessibles.

Les tuiles noires ne sont pas autorisées.

### Les 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.

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. Les espèces méditerranéennes locales peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

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 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Espaces verts

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

### 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.

## Article 7 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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.

### Modalités de réalisation des places de stationnement

- 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.

- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme.

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.

■ Normes de stationnement

■ Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>Logement</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> 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>
<b>Hébergement</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de plancher.	1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 chambres.
<b>Commerce de détail</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Restauration</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Activités de services avec accueil d'une clientèle</b>	Non réglementé	
<b>Hôtel et autres hébergements touristiques</b>	1 place / chambre	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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.	
<b>Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de plancher	

Le stationnement en sous-sol est strictement interdit.

## 03. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 8 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES

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.

**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.

#### 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 une aire 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.

**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.

#### 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 la moins importante.

## Article 9 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### Eau

*Voir dispositions générales*

### Assainissement

- Eaux usées

*Voir dispositions générales*

- Eaux pluviales

*Voir dispositions générales*

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

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur ladite 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 quand il existe et qu'il est en capacité.

En limite séparative, les eaux pluviales seront récupérées en toiture sans débord sur la propriété voisine et évacuées sur la propriété du pétitionnaire.

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.

Si le réseau n'est pas en capacité, les dérogations devront faire l'objet d'une demande motivée au gestionnaire du réseau et seront étudiées au cas par cas. Un dispositif de rétention - infiltration adapté 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 2m<sup>3</sup>/50m<sup>2</sup> imperméabilisés.

- Normes imposées en matière d'Habitat collectif

Un traitement collectif est imposé (infiltration/rétention) sur la base de 2m<sup>3</sup>/50m<sup>2</sup> imperméabilisés, stationnement compris.

- Normes imposées en matière de lotissements

Un traitement collectif ou à la parcelle est imposé (infiltration/rétention) sur la base de 2m<sup>3</sup>/50m<sup>2</sup> imperméabilisés par lot, voirie commune comprise.



- 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.

## 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 UEd relatif à un secteur accueillant également des activités d'hôtellerie
- un secteur UEg relatif à l'aire d'accueil des gens du voyage

## 01. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### Article 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

	UEa	UEb	UEc	UEg	UEd
Exploitation agricole et forestière					
Exploitation agricole	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Habitation					
Logement	✓	✓	✓	X	✓
Hébergement	✓	✓	✓	X	X
Commerce et activité de service					
Artisanat et commerce de détail	(1)	(2)	(1)	X	X
Restauration	✓	✓	✓	X	✓
Commerce de gros	X	X	X	X	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	X	✓
Hôtel	X	X	X	X	✓
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X
Equipement d'intérêt collectif et service public					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	(3)	X	X
Salle d'art et de spectacle	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	✓	✓	(3)	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	✓	✓	(3)	(4)	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire					
Industrie	X	X	X	X	X

Entrepôt	X	X	X	X	X
Bureau	✓	✓	✓	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

- (1) Les constructions destinées au commerce de détail sont autorisées à condition de ne pas excéder 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- (2) Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées conditionnées à la bonne accessibilité du site, notamment en défense incendie.
- (3) Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone.
- (4) Les autres équipements recevant du public sont autorisés sous conditions d'être liés à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

## Article 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITE

	UEa	UEb	UEc	UEg	UEd
<b>Usages et affectations des sols</b>					
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	X	X	X	X	X
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	X	X	X	(1)	X
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	X	X	X	X	X
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	X	X	X	X	X
Affouillements et exhaussements du sol	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
Installation de production d'énergie renouvelable au sol	X	X	X	X	X

- (1) Sont autorisées les occupations ou utilisations du sol nécessaires ou liées à une aire d'accueil des gens du voyage à condition de ne pas excéder 40 caravanes.
- (2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol sous condition d'être liés aux travaux et constructions liés aux activités autorisées dans la zone.

## Article 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

*Voir dispositions générales*

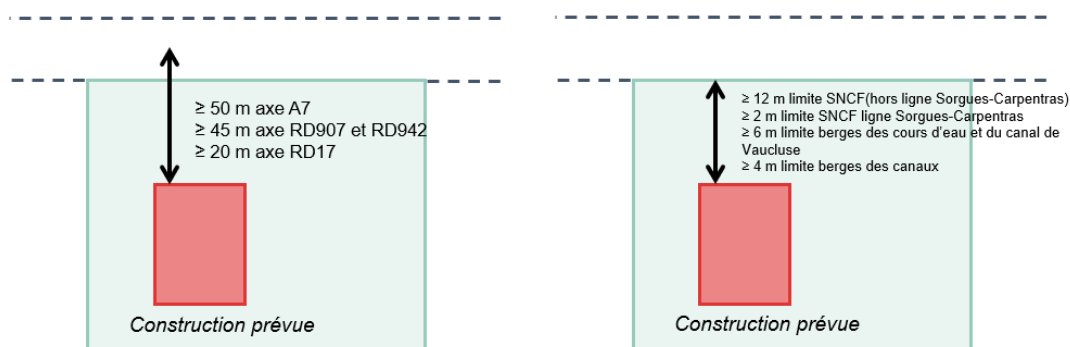
## 02. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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
- 20m de l'axe de la RD17
- 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
- 6m de la limite des berges des cours d'eau et du canal de Vaucluse
- 4m de la limite des berges des canaux

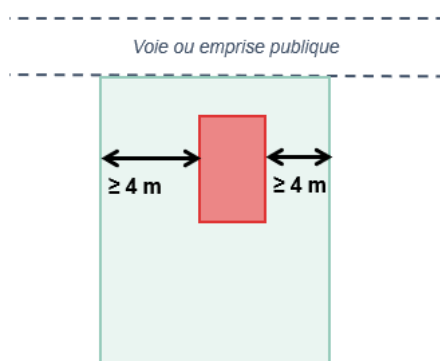


Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques, les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimal de 8m par rapport à l'axe de la voie existante ou à créer. Cette distance est ramenée à 4m de l'axe lorsqu'il s'agit de voie en impasse.

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.

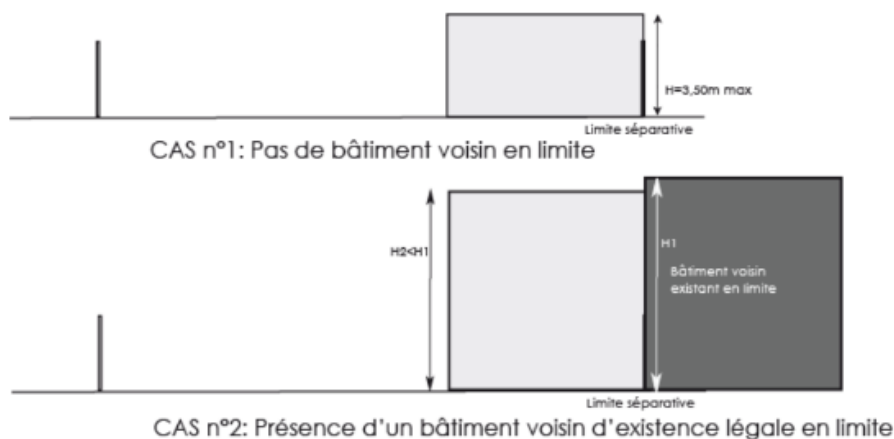
#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 nouveaux bâtiments n'excédant pas en tous points 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 du nouveau bâtiment 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.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

### 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 et UEd
- 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.

### Hauteur maximale des constructions

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (par exemple le faîtage de la construction, ou le sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique) et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux (sol naturel), à la date de dépôt de la demande. Les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques sont exclus du calcul de la hauteur.*

La hauteur maximum des constructions ou installations ne peut excéder 7m à l'égout et 9m au point le plus haut (par exemple faîtage ou sommet de l'acrotère, etc...).

## Article 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Caractéristiques architecturales des volumes et des façades

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.

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 annexée au présent règlement. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin.

Les climatiseurs en premier rideau sont autorisés sous condition de ne pas être visibles depuis le domaine public ou intégrés à la façade. Si cela n'est techniquement pas possible, ils devront être dissimulés par un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade.



### Caractéristiques architecturales des toitures

Les toitures plates sont autorisées pour les annexes accolées à la construction principale ; elles devront néanmoins rester inaccessibles.

Les tuiles noires ne sont pas autorisées.

### Les 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.

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. Les espèces méditerranéennes locales peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

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 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### En secteurs UEa, UEb, UEc et UEd

#### ■ Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 40% de la superficie totale du terrain en secteur UEa et UEd
- 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.

## Article 7 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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.

### Modalités de réalisation des places de stationnement

#### ■ 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.

- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme.

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.

- Normes de stationnement
  - Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>Logement</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> 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).
<b>Hébergement</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de plancher.	1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 chambres.
<b>Artisanat</b>	1 place / 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Commerces de détail</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Restauration</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Activités de services avec accueil d'une clientèle</b>	Non réglementé	
<b>Hôtel</b>	1 place / chambre	
<b>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	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 applicables aux zones urbaines*  
**ZONE UE**

<b>Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
----------------	---	--

Le stationnement en sous-sol est strictement interdit.

## 03. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 8 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES

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.

**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.

#### 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 une aire 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.

**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.

#### 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 la moins importante.

## Article 9 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### Eau

*Voir dispositions générales*

### Assainissement

#### ■ Eaux usées

*Voir dispositions générales*

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.

#### ■ Eaux pluviales

*Voir dispositions générales*

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

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur ladite 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 quand il existe et qu'il est en capacité.

En limite séparative, les eaux pluviales seront récupérées en toiture sans débord sur la propriété voisine et évacuées sur la propriété du pétitionnaire.

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.

Si le réseau n'est pas en capacité, les dérogations devront faire l'objet d'une demande motivée au gestionnaire du réseau et seront étudiées au cas par cas. Un dispositif de rétention - infiltration adapté 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 2m<sup>3</sup>/50m<sup>2</sup> imperméabilisés.

#### ■ Normes imposées en matière d'Habitat collectif

Un traitement collectif est imposé (infiltration/rétention) sur la base de  $2\text{m}^3/50\text{m}^2$  imperméabilisés, stationnement compris.

- Normes imposées en matière de lotissements

Un traitement collectif ou à la parcelle est imposé (infiltration/rétention) sur la base de  $2\text{m}^3/50\text{m}^2$  imperméabilisés par lot, voirie commune comprise.

- 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.

## 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 à dominante industrielle et artisanale
- un secteur UFac relatif à une zone industrielle, artisanale mais couvrant également des espaces commerciaux existants
- 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 UFd relatif à la zone récemment urbanisée de la Marquette, n'autorisant pas les commerces
- un secteur UFp relatif à la zone de la poudrerie
- un secteur UFs relatif à l'aire d'autoroute de Sorgues

## 01. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### Article 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

	UFa	UFac	UFb	UFc	UFd	UFp	UFs
Exploitation agricole et forestière							
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Habitation							
Logement	(1)	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X
Commerce et activité de service							
Artisanat et commerce de détail	(7)	✓	(7)	✓	(3)	X	✓
Restauration	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
Commerce de gros	X	X	X	✓	X	X	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hôtel	X	X	X	✓	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	✓	X	X	X
Equipement d'intérêt collectif et service public							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	(5)	(5)	(5)	✓	X	X	X
Salle d'art et de spectacle	X	X	X	✓	X	X	X
Equipements sportifs	(5)	(5)	(5)	(5)	X	X	X
Lieux de culte	(5)	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire							

Industrie	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X
Entrepôt	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X
Bureau	✓	✓	✓	✓	✓	(6)	✓
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	✓	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

(1) Sont autorisés les logements destinés aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone, sous conditions :

- a) Que la surface de plancher n'excède pas 50 m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul logement ;
- b) Que le logement soit situé dans le volume bâti ;
- c) Que la partie bâtie représente a minima 10 fois l'équivalent bâti du logement

(2) Sont autorisés les logements destinés aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone, sous conditions :

- a) Que la surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul logement ;
- b) Que le logement soit situé dans le volume bâti ;
- c) Que la partie bâtie représente a minima 10 fois l'équivalent bâti du logement

(3) Sont uniquement autorisées les activités artisanales, et pas les commerces.

(4) Sont autorisées les constructions et installations liées à la restauration sous condition d'être une activité accessoire aux activités autorisées dans la zone.

(5) Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les lieux de culte sous conditions d'être compatibles avec les activités industrielles existantes.

(6) Sont autorisés les bureaux, sous condition d'être liés aux activités industrielles en présence.

(7) Sont autorisés l'artisanat et le commerce, sous condition que ce dernier soit une activité accessoire aux activités implantées dans la zone et n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## Article 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITE

	UFa	UFb	UFc	UFd	UFp	UFs
<b>Usages et affectations des sols</b>						
Dépôts susceptibles d'altérer les eaux souterraines	X	X	X	X	(2)	X
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	X	X	X	X	X	X
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	X	X	X	X	X	X
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓	✓	✓	✓	✓	✓



Affouillements et exhaussements du sol	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Installation de production d'énergie renouvelable au sol	X	X	X	X	X	X

- (1) Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol sous condition d'être liés aux travaux et constructions liés aux activités autorisées dans la zone.
- (2) Sont autorisés les dépôts à condition d'être temporaires et liés aux activités autorisées dans la zone.

### Article 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le stationnement en sous-sol est interdit pour les nouvelles constructions d'immeubles collectifs.

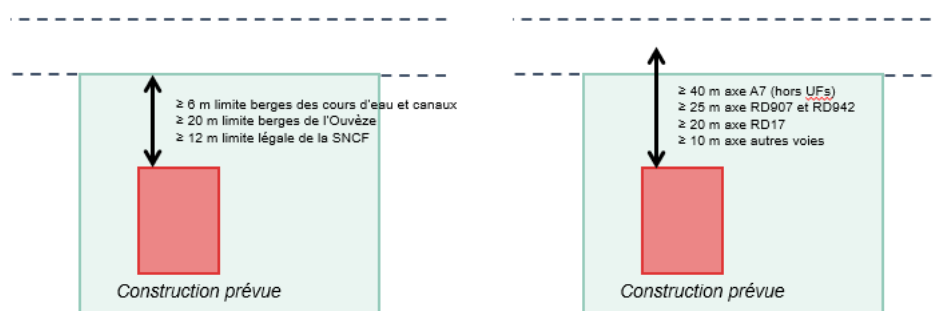
## 02. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

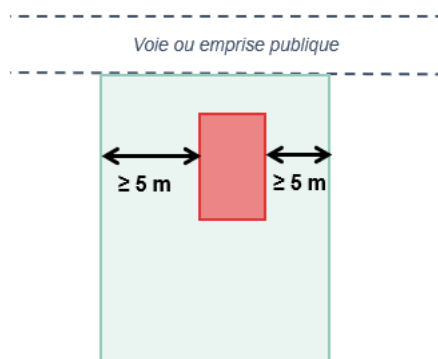
- 6m de la limite des berges des cours d'eau et des canaux
- 20m de la limite des berges de l'Ouvèze
- 12m de la limite légale de la SNCF
- 40m de l'axe de l'A7 à l'exception de la zone UFs
- 25m de l'axe de la RD907 et de la RD942
- 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD942 pour les parties du territoire communal hors agglomération
- 15m de l'axe de la RD226
- 10m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer



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.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 bâtiments à usage d'habitation, d'hôtel et de bureaux.

Des implantations différentes 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.

En limite de la zone, les bâtiments ne pourront pas être implantés à moins de 8 m des limites séparatives.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### Emprise au sol des constructions

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

En secteur UFs, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de l'unité foncière.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18,50m à l'égout.

En secteur UFs, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut (par exemple faîtage ou sommet de l'acrotère).

En secteur UFp, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 25 mètres au point le plus haut (par exemple faîtage ou sommet de l'acrotère). Les éléments techniques (cheminées) ne sont pas inclus.

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

## Article 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERIE

### Caractéristiques architecturales des volumes et des façades

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.

A l'exception du secteur UFs, 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.

Les tuiles noires ne sont pas autorisées.

### Les 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.

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. Les espèces méditerranéennes locales peu consommatrices en eau doivent être privilégiées.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur UFp.

## Article 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 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.

## Article 7 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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.

### Modalités de réalisation des places de stationnement

- 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.

- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme.

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.

- Normes de stationnement

- Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
<b>Logement</b>	1 place / logement
<b>Hébergement</b>	1 place / 50 m <sup>2</sup> de plancher. 1 place de stationnement visiteur par tranche de 10 chambres.
<b>Artisanat</b>	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerce de détail</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerce de gros</b>	1 place / 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités de services avec accueil d'une clientèle</b>	Non réglementé
<b>Hôtel</b>	1 place / chambre
<b>Cinéma</b>	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.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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.
<b>Industrie</b>	1 place / 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher

*Dispositions applicables aux zones urbaines*  
**ZONE UF**

<b>Entrepôts et cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	1 place / 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de plancher

Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Le stationnement en sous-sol est strictement interdit.

### 03. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### Article 8 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES

**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.

##### 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 une aire 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.

**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.

##### 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.

Dispositions applicables en secteur UFp : Non réglementé.

## Article 9 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### Eau

*Voir dispositions générales*

### Assainissement

- Eaux usées :

*Voir dispositions générales*

- Eaux pluviales :

*Voir dispositions générales*

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

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur ladite 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 quand il existe et qu'il est en capacité.

En limite séparative, les eaux pluviales seront récupérées en toiture sans débord sur la propriété voisine et évacuées sur la propriété du pétitionnaire.

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.

Si le réseau n'est pas en capacité, les dérogations devront faire l'objet d'une demande motivée au gestionnaire du réseau et seront étudiées au cas par cas. Un dispositif de rétention - infiltration adapté 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.

Le dimensionnement du dispositif de rétention - infiltration devra se faire sur la base de 2m<sup>3</sup>/50m<sup>2</sup> imperméabilisé.

Dispositions applicables en secteur UFp : Non réglementé.



## **DISPOSITIFS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

---

- Caractère de la zone

La zone 1AUb correspond à l'extension de la zone dite de la « Marquette ». Il s'agit d'une zone à vocation industrielle et artisanale.

La zone 1AUb fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui fixe un certain nombre de principes d'aménagement.

## 01. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### Article 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

	1Aub
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	(1)
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X
Hôtel	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Equipement d'intérêt collectif et service public	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacle	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	

Industrie	✓
Entrepôt	✓
Bureau	(2)
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Centre de congrès et d'exposition	X

(1) Sont autorisés les logements destinés aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone, sous conditions :

- a) Que la surface de plancher n'excède pas 50 m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul logement ;
- b) Que le logement soit situé dans le volume bâti ;
- c) Que la partie bâtie représente a minima 10 fois l'équivalent bâti du logement

(2) Sont autorisés les bureaux liés à une activité autorisée dans la zone

## Article 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITE

	1AUb
<b>Usages et affectations des sols</b>	
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	X
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	X
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	X
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	✓
Affouillements et exhaussements du sol	(1)
Installation de production d'énergie renouvelable au sol	X

(1) Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol sous condition d'être liés aux travaux et constructions liés aux activités autorisées dans la zone.

## Article 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

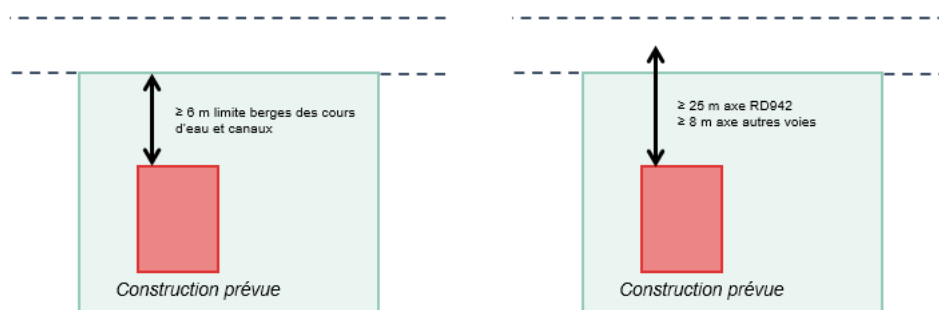
## 02. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

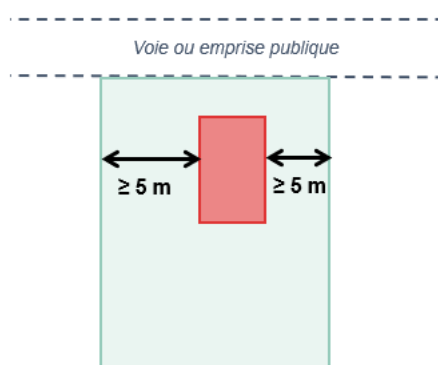
- 35 m de part et d'autre de l'axe de la RD942 pour les parties du territoire communal hors agglomération
- 25m par rapport à l'axe du sens de circulation Carpentras vers Avignon de la RD942
- 6m de la limite des berges des cours d'eau et des canaux
- 8m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer



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.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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).

En limite de la zone, les bâtiments ne pourront pas être implantés à moins de 8 m 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.

## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Emprise au sol des constructions

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

## Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 18,50m 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 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Caractéristiques architecturales des volumes et des façades

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.

Une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère des constructions et des clôtures.

### ■ 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.

## Les clôtures

Le traitement de la clôture devra permettre une insertion harmonieuse en évitant notamment la monotonie de grands linéaires de clôture.

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 ;
- soit d'un grillage.

L'enduit des clôtures pleines ou des murs bahuts est obligatoire. Il sera gratté ou frotté fin.

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 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La superficie totale du terrain ou de l'unité foncière sera composée :

- D'un minimum de 20% d'espaces verts de pleine terre,
- Ou d'un minimum de 30% d'espaces libres non imperméabilisés.

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités en comptabilité 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.

## Article 7 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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.

### Modalités de réalisation des places de stationnement

- 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.

- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme.

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.

- Normes de stationnement

- Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Logement	1 place / logement
Industrie	1 place / 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place / 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place / 25m <sup>2</sup> de plancher

Le stationnement des poids lourds et véhicules légers en attente de livraison ainsi que les aires de manœuvre doivent être prévus en dehors de la voie publique.

- Stationnement des deux roues :

Une aire de stationnement vélos est exigée pour toutes les constructions. Son dimensionnement est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.



### 03. EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### Article 8 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES

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 9 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELE- VANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

##### Eau

*Voir dispositions générales*

##### Assainissement

- Eaux usées

*Voir dispositions générales*

- Eaux pluviales

*Voir dispositions générales*

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

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée sur ladite 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 quand il existe et qu'il est en capacité.

En limite séparative, les eaux pluviales seront récupérées en toiture sans débord sur la propriété voisine et évacuées sur la propriété du pétitionnaire.

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.

Si le réseau n'est pas en capacité, les dérogations devront faire l'objet d'une demande motivée au gestionnaire du réseau et seront étudiées au cas par cas. Un dispositif de rétention - infiltration adapté 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.

Le dimensionnement du dispositif de rétention - infiltration devra se faire sur la base de 2m<sup>3</sup>/50m<sup>2</sup> imperméabilisé avant raccordement au milieu récepteur avec un débit de fuite limité à 13l/s/ha.

## 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

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU.

## 01. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### Article 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Seuls sont autorisées :

- Les locaux techniques des administrations publiques et assimilés ;
- L'extension limitée des constructions existantes, sous conditions :
  - Qu'elle ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
  - Que la surface de plancher initiale de la construction soit au moins égale à 70 m<sup>2</sup> ;
  - Que l'extension soit limitée à une seule extension suite à l'approbation du PLU, et qu'elle n'ex-cède pas 30% de la surface de plancher initiale de la construction et que l'ensemble (construction + extension) n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

### Article 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITE

Non réglementé

### Article 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

## 02. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 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.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

### Article 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Caractéristiques architecturales des volumes et des façades

Non réglementé.

#### Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

#### Les clôtures

Non réglementé.

## **Article 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **Article 7 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### 03. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### Article 8 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES

Non réglementé.

#### Article 9 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELE- VANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

### ■ Caractère 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.

La zone comprend plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité Limitées :

- Ach, lié à un projet touristique / de loisirs autour du domaine de Brantes ;
- Ast, pour la création d'un parking pour les camping-cars ;
- Ah, pour un projet d'hébergement touristique

## 01. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### Article 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

	A	Ach (STECAL)	Ast (STECAL)	Ah (STECAL)
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole*	✓	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation				
Logement	(1)(2)	(3)	X	(4)
Hébergement	X	(3)	X	X
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail	X	(3)	X	X
Restauration	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
Hôtel	X	X	X	(4)
Autres hébergements touristiques	X	X	X	(4)
Cinéma	X	X	X	X
Equipement d'intérêt collectif et service public				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(*)(**)	✓	✓	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	(3)	X	X
Salle d'art et de spectacle	X	(3)	X	X
Equipements sportifs	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	(3)	X	(4)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire				
Industrie	X	X	X	X

Entrepôt	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X

\* Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

- (1) Les nouvelles constructions à usages d'habitation strictement nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation. La surface de plancher maximale totale autorisée est de 150m<sup>2</sup>, 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.
  - (2) Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, existantes à la date d'approbation, sous les conditions suivantes :
    - (a) La construction existante initiale couvre au minimum 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - (b) L'extension soit de 30 à 50% de cette surface sans dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension), et 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (existant + extension)
  - (3) En Ach, sont uniquement autorisées les extensions de constructions existantes dans une limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par extension, dans une limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle totale à l'échelle du site, et sous réserve d'une intégration urbaine soignée, notamment en covisibilité avec les éléments protégés au titre des monuments historiques.
  - (4) En Ah, est autorisée une extension de la construction existante, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et sans excéder la hauteur de la construction principale.
- (\*) Sont autorisés les locaux techniques des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation naturelle ou forestière du terrain d'implantation et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- (\*\*) Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sont autorisées :

- Les annexes accolées ou non à l'habitation existante, uniquement si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70 m<sup>2</sup>, n'entraînant pas la création de nouveau logement, sous les conditions suivantes :
  - Leur surface de plancher ne dépasse pas 50% de celle de l'habitation existante sans dépasser 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + annexe) ;
  - Leur emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> (toutes annexes confondues hors piscine), et jusqu'à 60 m<sup>2</sup> (toutes annexes confondues dont piscine) ;
  - Leur implantation doit se faire dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation (hors piscine) et jusqu'à 35 mètres maximum (dont piscine) autour de l'habitation. Tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé.

## Article 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITE

	A	Ach (STECAL)	Ast (STECAL)	Ah (STECAL)
<b>Usages et affectations des sols</b>				
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	X	X	X	X
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	X	X	✓	X
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	X	X	X	X
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	(1)	X	X	X
Affouillements et exhaussements du sol	(2)	(3)	(3)	(3)
Installation de production d'énergie renouvelable au sol	X	X	X	X

- (1) Sont autorisées les ICPE à condition d'être liées à une exploitation agricole  
 (2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à une activité agricole  
 (3) Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol sous condition d'être liés aux travaux et constructions liés aux activités autorisées dans la zone.

## Article 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

## 02. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute et de ses bretelles, sauf pour les bâtiments particuliers énoncés ci-après
- 75 mètres de l'axe de la RD 907 sauf pour les bâtiments particuliers énoncés ci-après
- 35 mètres de l'axe des RD17, RD38 et RD183 pour les bâtiments à usage d'habitation
- 25 mètres de l'axe des RD17, RD38 et RD183 pour les autres bâtiments
- 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.

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,

Echappent 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

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments 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.

En zone Ah, un retrait de 25 mètres des bâtiments par rapport aux limites séparatives devra être respecté.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des annexes doit se faire dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation (hors piscine) et jusqu'à 35 mètres maximum (dont piscine) autour de l'habitation. Tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé.

### Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> (toutes annexes confondues hors piscine), et 60 m<sup>2</sup> (toutes annexes confondues dont piscine).

L'extension des habitations existantes doit être de 30 à 50% de la surface de l'habitation existante sans dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension), et 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (existant + extension).

Tableau récapitulatif de l'emprise au sol maximales pour les STECAL

STECAL	Emprises au sol maximales des constructions
Ach	100 m <sup>2</sup> maximum par extension, dans une limite d'emprise au sol nouvelle totale de 300 m <sup>2</sup> à l'échelle du site
Ast	Pas de nouvelles constructions
Ah	150 m <sup>2</sup> maximum pour une extension

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 8m à l'égout du toit et 10m au point le plus haut (par exemple faîtage ou sommet de l'acrotère). Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certains bâtis techniques agricoles.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants se situera entre 7 et 10 mètres à l'égout du toit, et entre 9 et 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation existants ne pourra pas excéder 3,5 mètres à l'égout (rez-de-chaussée).

En zone Ach, les hauteurs des constructions et extensions ne devront pas excéder celles des constructions existantes, soit 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

En zone Ah, la hauteur de l'extension ne pourra pas excéder la hauteur de la construction principale.

Tableau récapitulatif des hauteurs maximales pour les STECAL

STECAL	Hauteurs maximales des constructions
Ach	7 mètres à l'égout 9 mètres au faîtage Sans excéder la hauteur des constructions existantes
Ast	Pas de nouvelles constructions
Ah	Ne pas excéder la hauteur de la construction principale

## Article 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Caractéristiques architecturales des volumes et des façades

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.

En zone Ach, les matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des bâtiments voisins dans leurs couleurs et leur mise en œuvre.

### Les 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 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

En zone Ah, les aménagements seront perméables et végétalisés (stationnements, terrasses, cheminements).

## Article 7 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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.

### 03. EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### Article 8 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES

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 9 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

##### 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.

En zones Ach et Ast, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

En zone Ah, l'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'une autorisation pour les installations recevant du public.

##### Assainissement

- Eaux usées :

*Voir dispositions générales*

- Eaux pluviales

*Voir dispositions générales*

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectifs 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.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATU- RELLES**

## 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 Ncnr couvrant le domaine géré par la Compagnie Nationale du Rhône ;
- Un secteur Ns relatif à un secteur d'anciennes carrières et destiné à l'implantation de panneaux solaires. Les deux sites existent d'ores et déjà.
- Un secteur existant de carrière, zoné Nc ;
- Un STECAL NI, permettant le développement d'habitations légères de loisirs, au sein d'un site touristique déjà existant.

## 01. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### Article 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

	N	Ncnr	Ns	Nc	NI (STECAL)
Exploitation agricole et forestière					
Exploitation agricole	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	✓	X	X	X	X
Habitation					
Logement	(1)	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X
Commerce et activité de service					
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	(2)
Hôtel	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	(3)(4)
Cinéma	X	X	X	X	X
Equipement d'intérêt collectif et service public					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(*)(**)	✓	✓	✓	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	(5)
Salle d'art et de spectacle	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire					
Industrie	X	X	X	X	X

Entrepôt	X	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

En N :

- (1) Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation, sous les conditions suivantes :
- (a) La construction existante initiale couvre au minimum 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - (b) L'extension soit de 30 à 50% de cette surface sans dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension), et 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (existant + extension)

(\*) Sont autorisés les locaux techniques des administrations publiques et assimilés sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation naturelle ou forestière du terrain d'implantation et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

(\*\*) Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En NL :

- (2) Sont autorisés l'extension des constructions existantes (activité de services avec accueil d'une clientèle) à date d'approbation du PLU, dans une limite de 60 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher supplémentaires, et 90 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, terrasse comprise, sans pouvoir excéder une emprise au sol totale (construction + extension) de 1 100 m<sup>2</sup>.
- (3) Sont autorisés les nouveaux hébergements touristiques (HLL) sous condition d'être réversibles, que le premier plancher aménagé soit calé au minimum à 0,70 mètres du terrain naturel afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, et dans une limite de 7 unités à partir de la date d'approbation du PLU, afin de ne pas excéder 28 hébergements au total au sein de la zone.
- (4) Est autorisé un bâtiment annexe à cette activité nécessaire au fonctionnement du site, dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 210 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- (5) Sont autorisées les nouvelles constructions (établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale) dans une limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 110 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En Nc :

Seules les destinations nécessaires au fonctionnement de la filière d'extraction de matériaux sont autorisées à condition que les constructions soient démontables et réversibles.

En Ncr :

Seuls sont autorisés les travaux, constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques, ainsi que les projets affectés à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation, de l'assainissement et des autres emplois agricoles accordée par l'Etat au concessionnaire.

Ces aménagements ne sont en revanche pas autorisés dans les secteurs délimités par une inscription graphique « zone humide » au règlement graphique.

Sont autorisées :

- Les annexes accolées ou non à l'habitation existante, uniquement si la surface initiale de l'habitation est supérieure à 70 m<sup>2</sup>, n'entraînant pas la création de nouveau logement, sous les conditions suivantes :
  - Leur surface de plancher ne dépasse pas 50% de celle de l'habitation existante sans dépasser 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existant + annexe) ;
  - Leur emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> (toutes annexes confondues hors piscine), et jusqu'à 60 m<sup>2</sup> (toutes annexes confondues dont piscine) ;
  - Leur implantation doit se faire dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation (hors piscine) et jusqu'à 35 mètres maximum (dont piscine) autour de l'habitation. Tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé.

## Article 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITE

	N	Ncr	Ns	Nc	NI (STECAL)
<b>Usages et affectations des sols</b>					
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	X	X	X	X	X
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	X	X	X	X	X
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	X	X	X	✓	X
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	X	(3)	X	X	X
Affouillements et exhaussements du sol	(1)	✓	(1)	✓	(1)
Installation de production d'énergie renouvelable au sol	X	X	(2)	X	X

- (1) Sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol sous condition d'être liés aux travaux et constructions liés aux activités autorisées dans la zone.
- (2) Sous conditions :
- a. D'être réversibles ;
  - b. De maintenir, au droit de l'installation, le couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation, sur toute la durée de l'exploitation, ainsi que la perméabilité des sols au niveau des voies d'accès ;
  - c. Les panneaux devront présenter une hauteur de 1,10 mètres minimum au point bas, et les espacements entre deux rangées au moins égaux à 2 mètres.
- (3) Sont autorisées les ICPE nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques.

## Article 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

## 02. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les bâtiments ne pourront être implantés 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

Des implantations différentes 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.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

Des implantations différentes 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.

#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des annexes doit se faire dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation (hors piscine) et jusqu'à 35 mètres maximum (dont piscine) autour de l'habitation. Tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé.

#### Emprise au sol des constructions

En zone NL :

- Sont autorisés l'extension des constructions existantes (activité de services avec accueil d'une clientèle) à date d'approbation du PLU, dans une limite de 60 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher supplémentaires, et 90 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, terrasse comprise, sans pouvoir excéder une emprise au sol totale (construction + extension) de 1 100 m<sup>2</sup>.
- Est autorisé un bâtiment annexe à cette activité nécessaire au fonctionnement du site, dans une limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 210 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.



- Sont autorisées les nouvelles constructions (établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale) dans une limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 110 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Autres zones :

L'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> (toutes annexes confondues hors piscine), et 60 m<sup>2</sup> (toutes annexes confondues dont piscine).

L'extension des habitations existantes doit être de 30 à 50% de la surface de l'habitation existante sans dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension), et 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (existant + extension).

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 8m à l'égout du toit et 10m au point le plus haut (par exemple faîtage ou sommet de l'acrotère). 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.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants se situera entre 7 et 10 mètres à l'égout du toit, et entre 9 et 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation existants ne pourra pas excéder 3,5 mètres à l'égout (rez-de-chaussée).

En zone Nl, la hauteur des nouvelles constructions ne pourra pas excéder la hauteur des bâtiments d'ores et déjà existants.

En zone Ns, les panneaux devront présenter une hauteur de 1,10 mètres minimum au point bas.

## Article 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Caractéristiques architecturales des volumes et des façades

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.

### Les clôtures

Les travaux sur les constructions existantes doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### ■ Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m sauf en zone Nl.

En limite séparative, elles seront constituées par des haies vives, des grillages ou des grilles. Seuls les murs en pierre sèche seront autorisés mais limités à 0.60 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Sur les voies publiques et privées elles seront constituées soit d'un grillage vert, soit d'un muret en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. Sur ces murets pourront être posé une grille en fer ou un grillage vert.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.

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

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

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

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

#### En zone NL :

- la hauteur des clôtures ne dépassera en aucun cas 2 m ;
- les clôtures sont grillagées, constituées d'éléments ajourés, ou végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. La partie basse sera rehaussée afin de garantir un passage (15-20 cm). Le site ne sera pas entièrement clôturé, permettant une meilleure circulation des espèces.

En zone Ns : les clôtures seront grillagées, non occultants ou à claire voie, sans base linéaire maçonnée.

#### ■ Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront réalisés en pierre du pays dans l'esprit des restanques qui constituent le patrimoine communal.

#### ■ Dispositions spécifiques aux secteurs Ns

Les parcelles concernées par le projet devront être enherbées et un écran végétal devra être créé, conservé ou renforcé aux abords des zones d'habitat ou des sites classés.

La réhabilitation des terrains, après démantèlement des centrales photovoltaïques en fin d'exploitation se fera par une végétalisation des sols qui respectera le plan de réaménagement réalisé en concertation avec les services de l'Etat de Vaucluse.

#### ■ Dispositions spécifiques au secteur NL

Les constructions et installations devront privilégier le bois.

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

Les constructions seront conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## Article 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

En zone Ns, les voies d'accès au site devront être en revêtement drainant ou perméable.

## **Article 7 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

## 03. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 8 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OU D'ACCES AUX VOIES

#### 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.

#### 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 9 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE DANS LES ZONES RELE- VANT D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 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.

En zone NL, si l'alimentation en eau potable se fait par une ressource privée, elle devra obligatoirement faire l'objet d'une autorisation pour les installations recevant du public.

#### Assainissement

- Eaux usées

*Voir dispositions générales*

- Eaux pluviales

*Voir dispositions générales*

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectifs 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.

## ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT

## ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N °	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m²)	Surface (ha)
01	Canal de Vaucluse - 3ème branche	Canal de Vaucluse	18 912	1,9
05	Extension de la station d'épuration	SITTEU	4 887	0,5
06	Aménagement voie de contournement de la SOPREMA	Département	12 854	1,3
09	Aménagement de la RD907 entre le canal de Crillon et le giratoire Sud de Sorgues	Département	15 597	1,6
10	Aménagement de la RD907 entre le giratoire Nord de Sorgues et Bédarrides	Département	44 335	4,4
B05	Aménagement d'une contre-allée le long de la RD942	Département	2 486	0,2
C02	Elargissement du chemin des Ramières	CASC	1 388	0,1
C04	Aménagement du chemin de la Montagne -modes doux	CASC	1 222	0,1
C05	Elargissement d'une impasse, quartier du Caire	CASC	847	0,1
C16	Voie nouvelle Bd Maillaude Rte d'Entraigues	CASC	264	0,0
C25	Aménagement de la rue des Rosiers-modes doux	CASC	373	0,0
C26	Aménagement de la desserte de la ZA de Bois Vassières	CASC	2 485	0,2
C30	Création d'une placette de retournement chemin des Pompes	CASC	68	0,0
C31	Aménagement du chemin des Pompes	CASC	2 946	0,3
C33	Aménagement du chemin de Fatoux	CASC	633	0,1
C36	Aménagement de l'ancienne voie royale	CASC	4 457	0,4
C47	Aménagement du chemin de la Lautière	CASC	3 564	0,4
C48	Aménagement du chemin de la Traille -modes doux	CASC	2 691	0,3
C49	Aménagement Ch des Daulands	CASC	1 947	0,2
C50	Aménagement de la desserte médiane de Poinsard -modes doux	CASC	1 933	0,2
C52	Aménagement du chemin de Coutchougus	CASC	3 650	0,4
C54	Aménagement d'une voie de liaison entre la RD907 et la RD942 par Poinsard	CASC	17 357	1,7
C70	Aménagement du chemin de l'Oiselet -modes doux	CASC	1 109	0,1
C72	Giratoire de distribution village Ero	CASC	1 188	0,1
C82	Aménagement du chemin de Barette -modes doux	CASC	283	0,0
C91	Aménagement du Plan du Milieu -modes doux	CASC	798	0,1
C92	Aménagement du chemin de Sève -modes doux	CASC	1 965	0,2
C95	Aménagement du chemin de Guerre -modes doux	CASC	5 835	0,6
C96	Aménagement allée de la Traille -modes doux	CASC	3 158	0,3
C97	Aménagement du chemin des Peupliers -modes doux	CASC	728	0,1
C98	Aménagement du chemin de la Lionne -modes doux	CASC	1 018	0,1
C101	Prolongement de l'impasse du Pressoir	CASC	938	0,1
C107	Aménagement allée des Narcisses -modes doux	CASC	2 735	0,3
C110	Aménagement desserte quartier Coutchougus -modes doux	CASC	4 071	0,4
D04	Aménagement espaces verts et sportifs secteur Ramières	CASC	4 396	0,4
D13	Aménagement paysager du bord du canal de Vaucluse	CASC	265	0,0
D16	Doublement du réservoir de la Montagne	Syndicat Rhône Ventoux	7 407	0,7
D18	Aménagement placette de retournement, impasse de Broglie	CASC	70	0,0
D21	Aménagement d'un chemin le long de l'Ouvèze	CASC	7 599	0,8
H01	Création d'un bassin de rétention quartier des Raveaux	SMOP	72 069	7,2
H03	Prolongement de la digue des Confines - accès pour entretien	SMOP	914	0,1

H04	Mise en place d'une digue de protection quartier des Marguerites	SMOP	8 605	0,9
H05	Réalisation d'un bassin de rétention quartier des Peyrardes	CASC	9 948	1,0
H06	Réalisation d'un fossé d'eaux pluviales quartier des Peyrardes	CASC	2 695	0,3
H08	Réalisation d'une noue de rétention des eaux pluviales - quartier Daulands/Poinsard	CASC	3 664	0,4
H09	Réalisation d'une noue de rétention des eaux pluviales - quartier Daulands/Poinsard	CASC	3 441	0,3
H10	Réalisation d'un bassin de rétention quartier Daulands/Poinsard	CASC	67 241	6,7
H11	Réalisation d'un bassin de rétention et d'une noue de rétention quartier Daulands/Poinsard	CASC	14 017	1,4
H12	Réalisation d'un bassin de rétention - côteaux de Bourdines	CASC	13 115	1,3
H13	Réalisation d'un chenal de transfert des eaux - côteaux de Bourdines	CASC	2 900	0,3
H17	Digue des Ramières	SMOP	9 468	0,9
H20	Réalisation d'un fossé - Mourre de Sève	CASC	460	0,0
H24	Elargissement d'un fossé chemin Coutchougus - Vénus la Romaine	CASC	3 386	0,3
H25	Réalisation d'un fossé - quartier des Peyrardes	CASC	1 010	0,1
H29	Réalisation d'un fossé (zone du Fournalet)	CASC	2 066	0,2
H30	Réalisation d'un fossé de transfert et de stockage (zone du Fournalet)	CASC	9 846	1,0
H32	Reprise du canal Floret, route d'Avignon	CASC	1 126	0,1
OM01	Extension de la déchetterie	CASC	5 445	0,5
V4	Voie d'accès liaison RD17/RD907 à la Malautière	CASC	5 231	0,5
V5	Liaison RD17-RD907 et giratoire de Fangueiron	CASC	21 378	2,1
V11a	Desserte Nord-Ouest ZA Marquette	CASC	4 688	0,5
V11b	Desserte Est ZA Marquette	CASC	5 074	0,5
V14	Elargissement du chemin de la Traille, du chemin de Lucette à l'allée de Brantes	CASC	2 628	0,3
V15	Création d'un giratoire sur la RD907	CASC	5 379	0,5
V18	Liaison chemin du petit Gigognan et du grand Gigognan	CASC	3 277	0,3
V19	Aménagement desserte Aire d'accueil des gens du voyage	CASC	118	0,0
V20	Aménagement desserte Aire d'accueil des gens du voyage	CASC	376	0,0
V21	Giratoire de sécurisation d'entrée de ville petite route de Bédarrides / RD183	CASC	1 777	0,2
V24	Accès Nord ZAC des Portes de Vaucluse	CASC	17 071	1,7
V27	Boulevard Allende - RD183 - Ouvrages hydrauliques	CASC	4 186	0,4
V28	Elargissement du chemin de Badaffier	CASC	3 903	0,4
V29	Elargissement allée des près	CASC	5 591	0,6
V31	Elargissement chemin des Daulands	CASC	165	0,0

De nombreuses servitudes d'utilité publique traversent le territoire communal (voir plan des SUP en annexe du PLU). Les projets encadrés par les emplacements réservés devront être validés techniquement en amont de leur mise en œuvre afin de s'assurer de leur compatibilité avec les SUP en présence.



## ANNEXE 2 : PALETTE VEGETALE INDICATIVE

### VEGETAUX SOUMIS A REGLEMENTATION EUROPEENNE ET INTERDITS EN RAISON DE LEUR CARACTERE ENVAHISSANT ET /OU TRES ALLERGISANT

- *Acacia saligna* / Mimosa bleuâtre
- *Ailanthus altissima* / Ailante
- *Alternanthera philoxeroides* / Herbe à alligators
- *Andropogon virginicus* / Barbon de Virginie
- *Asclepias syriaca* / Asclépiade de Syrie
- *Baccharis halimifolia* / Sénéçon en arbre
- *Cabomba caroliniana* / Cabomba
- *Cardiospermum grandiflorum* / Vigne ballon
- *Celastrus orbiculatus* / Célastre orbiculaire, Bourreau des arbres
- *Cenchrus setaceus* / Herbe aux écouvillons
- *Cortaderia jubata* / Herbe de la pampa pourpre
- *Cortaderia selloana* / Herbe de la pampa
- *Crassula helmsii* / Crassule de Helms
- *Ehrharta calycina* / Ehrharta calycina
- *Eichhornia crassipes* / Jacinthe d'eau
- *Elodea nuttallii* / Elodée de Nuttall
- *Gunnera tinctoria* / Rhubarbe géante du Chili
- *Gymnocoronis spilanthoides* / Faux hygrophile
- *Hakea sericea* / Hakea soyeux
- *Heracleum mantegazzianum* / Berce du Caucase
- *Heracleum persicum* / Berce de Perse
- *Heracleum sosnowskyi* / Berce de Sosnowsky
- *Humulus scandens, japonicus* / Houblon du Japon
- *Hydrocotyle ranunculoides* / Hydrocotyle fausse-renoncule
- *Impatiens glandulifera* / Balsamine de l'Himalaya
- *Koenigia polystachya* / Renouée à nombreux épis, Renouée de l'Himalaya
- *Lagarosiphon major* / Élodée à feuilles alternes
- *Lespedeza cuneata* / Lespédéza de Chine
- *Ludwigia grandiflora* / Ludwigie à grandes fleurs
- *Ludwigia peploides* / Jussie rampante
- *Lygodium japonicum* / Lygodium (Fougère)
- *Lysichiton americanus* / Faux-arum
- *Microstegium vimineum* / Microstegium vimineum
- *Myriophyllum aquaticum* / Myriophylle du Brésil
- *Myriophyllum heterophyllum* / Myriophylle hétérophylle
- *Parthenium hysterophorus* / Fausse camomille
- *Persicaria perfoliata* / Renouée perfoliée
- *Pistia stratiotes* / Laitue d'eau
- *Prosopis juliflora* / Bayahonde
- *Pueraria montana* / Kudzu
- *Salvinia molesta* / Salvinia (Fougère aquatique)
- *Triadica sebifera* / Arbre à suif
- *Artemisia verlotiorum* / Armoise des Frères Verlot
- *Azolla filiculoides* / Azolla fausse-filicule
- *Bidens frondosa* / Bident à fruits noirs, Bident feuillé
- *Egeria densa* / Egérie dense
- *Elodea canadensis* / Elodée du Canada

- *Erythranthe guttata* / Mimule tachetée
- *Hygrophila polysperma* / Hygrophile indienne
- *Lemna minuta* / Lentille d'eau
- *Lindernia dubia* / Lindernie fausse gratiole
- *Paspalum distichum* / Paspale à deux épis
- *Phytolacca americana* / Phytolaque d'Amérique
- *Prunus serotina* / Cerisier tardif
- *Reynoutria japonica* / Renouée du Japon
- *Reynoutria sachalinensis* / Renouée de Sakhaline
- *Reynoutria x bohemica* / Renouée de Bohême
- *Salpichroa organifolia* / Muguet des pampas
- *Sennecio inaequidens* / Sénéçon du Cap
- *Solidago gigantea* / Solidage géant
- *Spartina alternifolia* / Spartine à feuilles alternes
- *Spartina anglica* / Spartine anglaise
- *Spartina x townsendii* / Spartine de Townsend
- *Symphyotrichum lanceolatum* / Aster à feuilles lancéolées
- *Symphyotrichum x salignum* / Aster à feuilles de saule
- *Symphyotrichum x squamatum* / Aster écailleux

## VEGETAUX DECONSEILLÉS MOYENNEMENT ENVAHISSANTS/ALLERGISANTS, TOXIQUES, INADAPTES AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE, ET/OU SENSIBLES AUX MALADIES

- *Abies* / Sapins
- *Acacia dealbata* / Mimosa d'hiver
- *Acer negundo* / Érable negundo
- *Aethusa cynapium* / Petite ciguë
- *Alnus glutinosa* / Aulne glutineux
- *Ambrosia artemisiifolia* / Ambroisie à feuille d'armoise
- *Amorpha fruticosa* / Faux-indigo
- *Artemisia vulgaris* / Armoise commune
- *Arundo donax* / Canne de Provence
- *Betula* / Bouleau
- *Buddleja davidii* / Buddléia de David, Arbre aux papillons
- *Buxus* / Buis
- *Carpobrotus acinaciformis* / Griffe de sorcière (2)
- *Carpobrotus edulis* / Griffe de sorcière (1)
- *Corylus* / Noisetier
- *Conium maculatum* / Grande Ciguë
- *Daphne laureola* / Auriole
- *Fagus* / Hêtres
- *Fraxinus* / Frêne
- *Nerium oleander* / Laurier-rose
- *Olea europaea* / Olivier
- *Phleum pratense* / Fléole des prés
- *Phyla nodiflora* / Phyla
- *Picea* / Épicéa
- *Pinus* / Pin
- *Plantago lanceolata* / Plantain lancéolé

- Platanus / Platane
- Poa pratensis / Pâturin des prés
- Prunus laurocerasus / Laurier-cerise
- Rhododendron ponticum / Rhododendron pontique
- Rhus typhina / Sumac de Virginie
- Rosa rugosa / Rosier rugueux
- Symphyotrichum laeve / Aster lisse
- Symphyotrichum novi-belgii / Aster de la Nouvelle-Belgique
- Ulmus / Orme