



# PLU

# Cavaillon

## 4.a. REGLEMENT

Elaboration du PLU prescrite le 23 septembre 2013  
PLU arrêté le 13 mars 2017  
PLU approuvé le 4 avril 2019



# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE 1 : LES ZONES URBAINES .....	11
Dispositions applicables à la zone UA .....	11
Dispositions applicables à la zone UB .....	20
Dispositions applicables à la zone UC .....	30
Dispositions applicables à la zone UD .....	40
Dispositions applicables à la zone UE .....	49
Dispositions applicables à la zone UL.....	57
Dispositions applicables à la zone UR .....	62
CHAPITRE 2 : LES ZONES A URBANISER.....	67
Dispositions applicables à la zone 1AUe .....	67
Dispositions applicables à la zone 1AUh .....	74
Dispositions applicables à la zone 1AUs .....	83
Dispositions applicables à la zone 2AUe .....	90
Dispositions applicables à la zone 2AUh .....	93
Dispositions applicables à la zone 2AUm.....	97
CHAPITRE 3 : LES ZONES AGRICOLES.....	101
CHAPITRE 4 : LES ZONES NATURELLES .....	108
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES .....	115
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER . .....	124
CHAPITRE 7 : LEXIQUE.....	141

# DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

## **Avertissement :**

La commune de Cavaillon a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération en date du 17 septembre 2013.

Le projet de PLU de la commune a donc été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le **décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme** emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Il modernise également le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants, les nouveaux outils pouvant être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Ainsi la commune de Cavaillon fait le choix de maintenir son projet de PLU dans les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, afin de préserver la cohérence d'idées et de règles ayant présidé à l'élaboration de ce projet. **Le présent règlement fait donc référence aux articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015.**

**Les références aux articles législatifs se rapportent, quant à elles, aux articles recodifiés en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, conformément à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme.**

## **ARTICLE 1 - Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cavaillon.

## **ARTICLE 2 - Division du territoire en zones**

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

### **1. Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 1 sont :**

a/ **La zone UA**, délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UA au plan. Elle correspond au centre historique.

b/ **La zone UB** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UB au plan. Elle correspond à la première couronne d'urbanisation du centre ancien et au cœur du hameau des Vignères. Elle comprend deux sous-secteurs : UBa et UBab.

c/ **La zone UC** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UC au plan. Elle correspond à une zone mixte d'habitat et d'équipements. Elle comprend un sous-secteur UCa.

d/ **La zone UD** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UD au plan. Elle correspond à une zone à vocation principale d'habitat. Elle comprend cinq sous-secteurs : UDa, UDb, UDe, UDbf1 et UDe1

e/ **La zone UE** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UE au plan. Elle correspond aux zones à vocation principale d'activité. Elle comprend trois sous-secteurs : UEa, UEb et UEc.



f/ La zone **UF** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UF au plan. Elle correspond à l'emprise des voies et installations de la S.N.C.F. autour de la gare.

g/ La zone **UL** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UI au plan. Elle correspond au secteur du "Grenouillet" destiné à recevoir des équipements publics, sportifs, sociaux, éducatifs, etc. Elle comprend un sous-secteur ULc.

h/ La zone **UR** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UR au plan. Elle correspond à la zone bâtie située impasse des Rochers et avenue du Cagnard, sous les falaises de la colline Saint Jacques, concernée par les risques de chute de pierres provenant de la colline Saint Jacques.

## 2. Les zones à urbaniser dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 :

a/ la zone **1AUe**, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AUe au plan. Elle correspond aux zones à urbaniser à court/ moyen terme à vocation économique. Elle comprend deux sous-secteurs : 1AUea et 1AUeb

b/ la zone **1AUh**, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AUh au plan. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à vocation mixte à court/moyen terme. Elle comprend quatre sous-secteurs 1AUha, 1AUhb, 1AUhc et 1AUhd.

c/ la zone **1AU**s, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AU santé au plan. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à court/moyen terme, à vocation de santé.

d/ La zone **2AUh** délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 2AUh au plan. Elle correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation résidentielle, insuffisamment desservie par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à moyen/ long terme.

e/ La zone **2AUe** délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 2AUe au plan. Elle correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation économique, insuffisamment desservie par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à moyen/ long terme.

f/ La zone **2AUm** délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 2AUm au plan. Elle correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation mixte, insuffisamment desservie par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à moyen/ long terme.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée par une modification du Plan Local d'Urbanisme et la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation.

## 3. Les zones agricoles, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :

La zone A délimitée par un trait noir est repérée par l'indice A au plan. Elle comprend un sous-secteur Astep correspondant aux emprises des deux stations d'épuration, la station du quartier des Vignères et la station principale de Cavaillon. ;

La zone comprend également des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) suivants :

- As 1 As10 correspondant à des activités liées à la production agricole, il s'agit de stations fruitières ;
- Am1 et Am2 correspondant à des activités existantes de type médico-social (un centre de réinsertion par le travail et d'hébergement / résidence sociale et un établissement pour personnes adultes handicapées mentales).

## 4. Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :

La zone **N** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice N au plan. Elle correspond principalement à la colline Saint Jacques et aux lits de la Durance et du Calavon. Elle comprend quatre-secteurs, Nr correspondant aux principaux réservoirs de biodiversité, Nh correspondant à un secteur dans lequel sont présentes plusieurs

constructions. L'indice f1 est relatif à la présence d'un aléa feude forêt, Ng situé au Nord de la commune en bordure de la Durance , correspondant à un secteur dans lequel l'extraction de matériaux est autorisée et Nstep correspondant à un secteur pouvant accueillir une nouvelle station d'épuration.

#### 5. **Les documents graphiques comportent également :**

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) ;
- les retraits à respecter le long des principales voies de circulation ;
- des éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) - Les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 6 du règlement ;
- des éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) - Les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 7 du règlement ;

### **ARTICLE 3 - Adaptations mineures**

Les règles et servitudes édictées par le présent 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.

### **ARTICLE 4 - Application des regles au regard de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme**

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que 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 sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

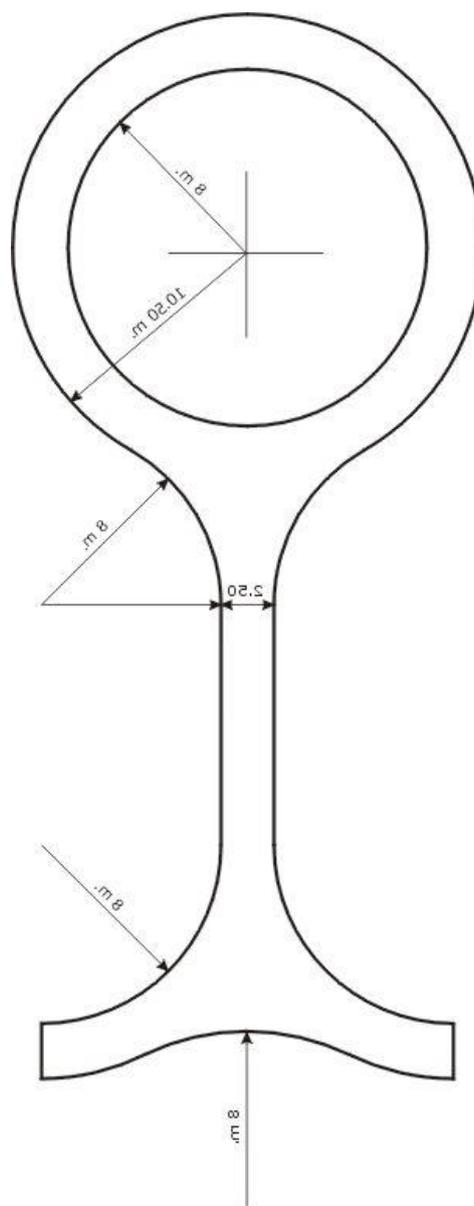
### **ARTICLE 5 – Dispositions particulières relatives aux bâtiments sinistrés**

Conformément à l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du présent règlement de PLU (hormis les dispositions concernant l'aléa d'inondation fort), dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



## ARTICLE 6 – Dispositions particulières relatives aux voies en impasse

Lorsqu'il est exigé à l'article 3 que les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie, leurs caractéristiques devront être au moins égales à celles du schéma ci-après.



6

## ARTICLE 7 – Modalités d'application des règles

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.
- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture.

- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Le long des routes départementales, des marges de recul des constructions à respecter en façade de la route départementale sont reportés au document graphique et représentés sous forme de pointillés. Ces reculs sont définis au travers du schéma routier départemental. Le tableau présenté ci-dessous synthétise le classement du réseau routier départemental et le règlement de Voirie Départementale et Marges de Recul associés.

<b>Statut</b>	<b>Catégorie</b>	<b>Recul à partir de l'axe de la voie</b>
Déviations de Route Départementale selon le règlement de voirie départementale (titre 3 article 34)	Réseau structurant RD938 déviation de Cavaillon	50 m
	RD 938 Avenue Boscodomini entre la RD 973 et le RD31	25 m
Routes Départementales classées routes à grande circulation RD900 RD973 de la RD900 à la RD2 RD2	Réseau structurant : RD900 de rabattement : RD973 et RD2	75 m (Application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme)
Autres Routes Départementales	Réseau structurant RD900 – RD938 RD973 sud de Cavaillon	35m pour les habitations 25m pour les autres constructions
	Réseau de rabattement RD973 ouest de Cavaillon, - RD2	25 m pour toutes les constructions
	Réseau de désenclavement RD 98, 16, 15, 24, 15 et RD 31.	15m pour toutes les constructions

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturelles et non apparentes à l'achèvement de la construction.
- aux débords de toiture.



- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

## **ARTICLE 8 – Modalités d'application du droit des sols appliqués aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif – "CINASPIC"**

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, infrastructures ferroviaires de SNCF...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 6, 7, 9 et 10, 13 et 14 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.

## **ARTICLE 9 - Dispositions relatives aux voies bruyantes**

La réglementation relative au classement sonore des infrastructures de transports terrestres est définie au travers des articles L.571-10 et R.571-32 et suivants du code de l'environnement. Elle a pour objectif d'identifier les secteurs affectés par le bruit et de fixer les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction des futurs bâtiments.

Le dernier arrêté relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres est l'arrêté préfectoral du 02 février 2016.

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 10 – Les zones de sensibilités archéologiques**

### **Zones sensibles**

Avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et des affouillements dans les zones sensibles dont la liste et les emplacements sont fournis en annexe (annexes à titre informatif), prévenir la direction des Antiquités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, et le service d'Archéologie du conseil départemental, afin de leur permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

### **Découvertes fortuites**

L'extrait de la carte archéologique nationale ci-joint reflète l'état de la connaissance au 24 juin 2014. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive ».

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

En dehors de ces dispositions toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalé immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

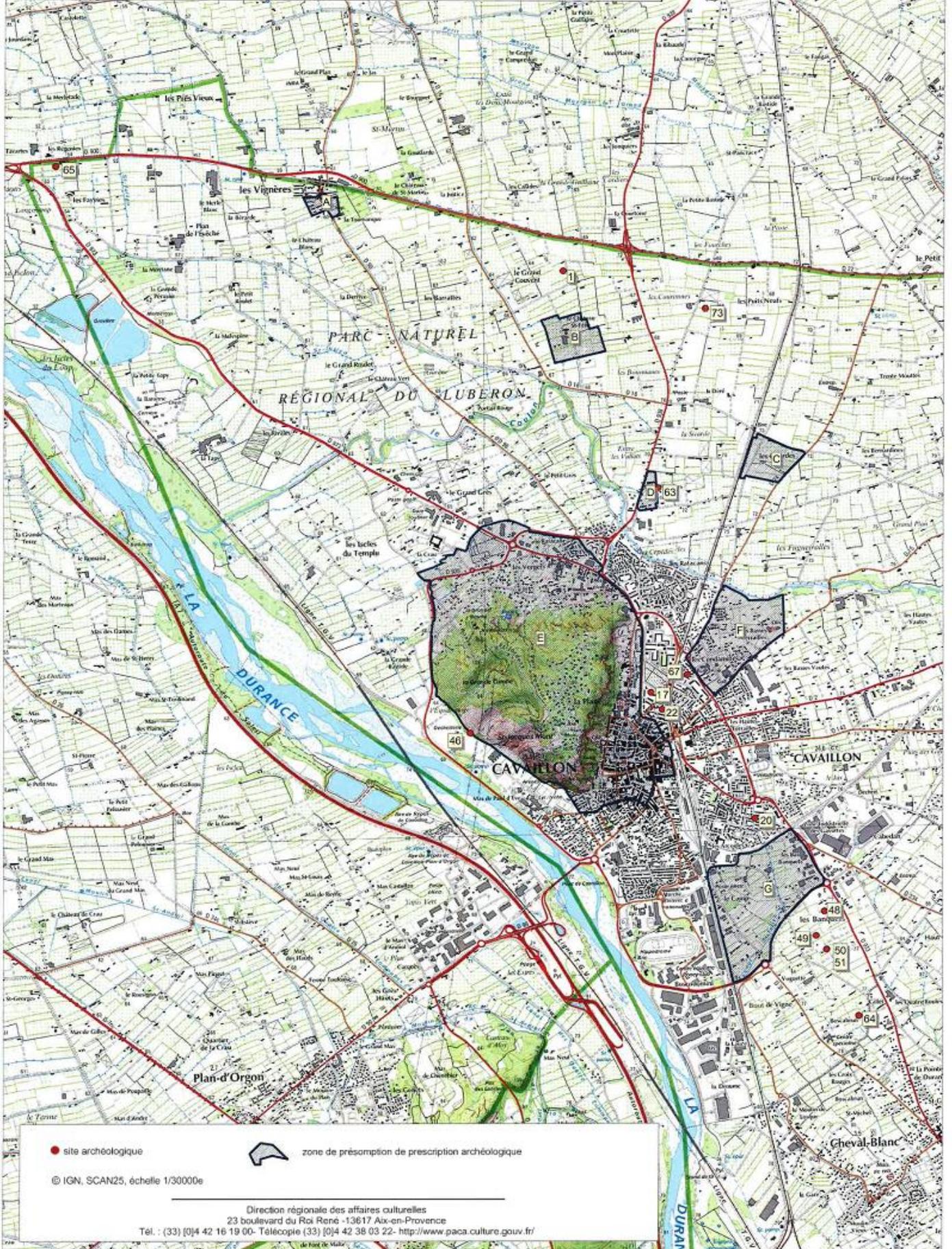
En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques devra être signalé immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côte d'Azur (service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application de code du patrimoine (livre V, titre III).

Ces découvertes devront être également signalées au service patrimoine de la ville de Cavillon.





Département de Vaucluse, commune de Cavillon  
Localisation des sites archéologiques recensés et des zones de présomption de prescription archéologique  
Source Patriarche, état des connaissances au 24/06/2014



● site archéologique



zone de présomption de prescription archéologique

© IGN, SCAN25, échelle 1/30000e

Direction régionale des affaires culturelles  
23 boulevard du Roi René - 13617 Aix-en-Provence  
Tel. : (33) [0]4 42 16 19 00 - Télécopie (33) [0]4 42 38 03 22 - <http://www.paca.culture.gouv.fr/>

# CHAPITRE 1 :

## LES ZONES URBAINES

### Dispositions applicables à la zone UA

#### Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au centre ancien de la ville. Les constructions sont édifiées à l'alignement des voies, en ordre continu. Elle a pour principales fonctions l'habitat, les services, les activités qui ne représentent pas une gêne dans le milieu urbain.

**Elle est concernée par un périmètre de sensibilité archéologique** et est soumise aux dispositions rappelées à l'article 10 - Zone de sensibilités archéologiques, des dispositions générale du présent règlement.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage règlementaire du PPRi Durance approuvé le 03 juin 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les parcelles concernées par un risque inondation relatif au risque d'inondation du Coulon-Calavon sont repérées sur la carte d'inondabilité hydrogéomorphologiques annexée au PLU.

#### ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,



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

## **2.2. Prise en compte des servitudes de mixité sociale**

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, en cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 20 logements ou de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30% de la surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de la Loi SRU).

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

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

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

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

## **ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès 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.

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.

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

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

## ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1. Eau

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

### 4.2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation 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, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

#### b) Eaux pluviales

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

### 4.3. Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

## ARTICLE UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

**6.2.** Des implantations différentes seront autorisées lorsque le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler.

**6.3.** Les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres de l'emprise de la voie ferrée sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

**6.4.** Le long des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres des berges.

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

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

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage.

Dans le cas de parcelles d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres, ne jouxtant pas la limite de fond de parcelle, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de fond de parcelle, soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

a/ Des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 4 m par rapport au niveau du sol naturel du fond servant.

Ces mêmes dispositions sont admises pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m<sup>2</sup> de surface minimale

b/ Des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres. Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit identique.

**7.2.** Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1, ci-dessus, peuvent être accordées lorsque le projet de construction :

- Intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue, dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales ;
- est juxtaposé à un bâtiment existant.

**7.3.** Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions

### **10.1 Conditions de mesure**

*Hauteur* : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère, et/ou du faîtage.

## **10.2 Hauteur maximum**

La hauteur à l'égout du toit de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions voisines. De plus, la hauteur au faîtage ne doit pas excéder la hauteur des faîtages de s constructions voisines.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Dispositions générales**

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment à proscrire tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

Les modifications ou réparations des constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

### **11.2. Façades**

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

Les enduits des façades auront un aspect lissé, taloché ou gratté, les couleurs blanches et vives sont interdites.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est à proscrire pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits des baies ou des arêtes de murs en maçonnerie de moellons. Par contre, la pierre prétaillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers.

La maçonnerie de pierre sera soit laissée apparente et jointoyée au mortier de sable et de chaux non teintée, soit enduite au même mortier. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits. Dans le cas d'une réalisation en pierre apparente, l'utilisation de la pierre locale est recommandée. Sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux.

Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont à éviter.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications et les divers tuyaux doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

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

Afin d'animer le rez-de-chaussée des façades sur rue, les accès de garages ou de stationnements des véhicules seront limités au strict minimum.

### **11.3. Forme et nature des percements ou baies :**

En règle générale, les pleins doivent dominer les vides, les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... Éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

### **11.4. Menuiseries et ferronneries**

Les volets roulants sont interdits.

Les devantures des locaux commerciaux en rideaux métalliques sont interdits.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les ferronneries seront prises dans le tableau des ouvertures.

Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (voir palette des couleurs en mairie).

### **11.5. Couvertures**

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "soupleion" sont admises. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.

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 souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie ne sont pas admis.

En périmètre de servitude des Monuments Historiques, l'utilisation des capteurs solaires ou autres est interdite de manière générale. Exceptionnellement, un projet architectural intégrant dans sa conception ce type d'installation (ou matériaux) pourrait être admis à condition de recevoir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

### **11.6. Clôtures**

Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront être réalisées dans des maçonneries identiques aux constructions, sinon par des grilles de dessin simple. Pour les clôtures les couleurs vives sont interdites.

### **11.7. Aménagements ou accompagnements**

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places, etc...

Les murs de soutènement et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes.

Si des garde-corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les barreaudages en tubes horizontaux sont à proscrire.

Les citernes des combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

## **ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### ***12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places***

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut 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, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit 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. Etant précisé que le parc public ou privé visé ci-avant devra se situer dans un rayon maximum de 300 mètres du terrain concerné par le projet de construction.

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

## 12.2 Normes de stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.  Pour les opérations de réhabilitation dans les volumes existants il n'est pas imposé de stationnement.
<b>2. Hôtels</b>	1 place / chambre pour les hôtels de plus de 20 chambres).	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</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	

18

### ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

### ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

### ARTICLE UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

**ARTICLE UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone UB

### Caractère de la zone

Il s'agit de la première couronne d'extension urbaine du centre ancien. Elle est d'un caractère moins dense que la zone UA. Les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu. Elle recouvre les multiples fonctions urbaines, au même titre que la zone UA.

Le cœur du hameau des Vignères est également inscrit en zone UB.

La zone comprend un sous-secteur UBa qui correspond à des périmètres de sensibilité archéologique et soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux zones de sensibilités archéologiques du présent règlement.

La zone comprend un sous-secteur UBab le long de l'avenue Clémenceau.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi Durance approuvé le 03 juin 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les parcelles concernées par un risque inondation relatif au risque d'inondation du Coulon-Calavon sont repérées sur la carte d'inondabilité hydrogéomorphologiques annexée au PLU.

20

### ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

- les constructions destinées à l'artisanat à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250 m<sup>2</sup> ;

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

## **2.2. Prise en compte des servitudes de mixité sociale**

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, en cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 20 logements ou de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30% de la surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de la Loi SRU).

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

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

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

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

# **ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

## **3.1 Définition de la desserte**

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

### **3.1.1. Conditions de desserte :**

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

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large et 8 mètres pour les voies structurantes. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.



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

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

### **3.2. Définition de l'accès**

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

#### **3.2.1. Conditions d'accès**

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

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

22

## **ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation 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, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

À défaut d'infiltration, les eaux pluviales pourront être raccordées au réseau de collecte d'eaux pluviales s'il existe, ou à défaut être dirigées vers le caniveau.

### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

## ARTICLE UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

**6.1. En zone UB**, sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, prévues, modifiées ou à créer.

**6.2. Dans le secteur UBab**, les constructions nouvelles doivent être édifiées à au moins 20 mètres de l'axe de l'avenue Clemenceau.

**6.3.** Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- pour s'aligner aux constructions voisines ;
- dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- lorsque le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles à remodeler.

**6.4.** Les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres de l'emprise de la voie ferrée sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

**6.5.** Le long des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres des berges.

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

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

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

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

a/ Des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 4 m par rapport au niveau du sol naturel du fond servant.

Ces mêmes dispositions sont admises pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m<sup>2</sup> de surface minimale

b/ Des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 mètres, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres (L=H-4m minimum 4 mètres).

Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.



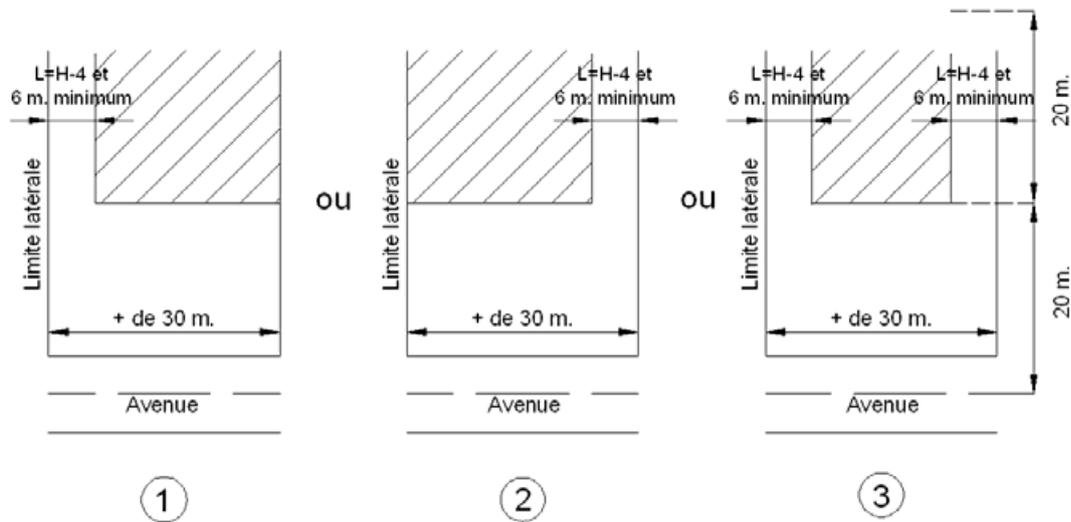
**7.2.** Dans une configuration autre que celle définie au paragraphe 1 : lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 mètres ( $L = H - 4$  m minimum 4 m). Cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

**7.3. En secteur UBab :**

- dans la bande constructible de 20 mètres calculée à partir de la marge de recul de 20 mètres mesurée par rapport à l'axe de l'Avenue Clémenceau :

a) pour les parcelles dont la distance d'une limite latérale à l'autre est supérieure à 30 mètres, les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 6 mètres par rapport à au moins l'une de ces deux limites latérales.

En outre, lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 mètres ( $L=H-4$  m.).



b) pour les parcelles dont la distance d'une limite latérale à l'autre est inférieure à 30 mètres, lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 mètres ( $L=H-4$  m.). Cette distance ne devant jamais être inférieure à 4 mètres.

- au-delà d'une profondeur de 40 mètres de l'axe de l'avenue Clémenceau, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve que leur hauteur n'excède pas 4 mètres.

**7.4.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

**7.5.** Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 Conditions de mesure

*Hauteur* : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère, et/ou du faîtage.

### 10.2 Hauteur maximum

#### En zone UB

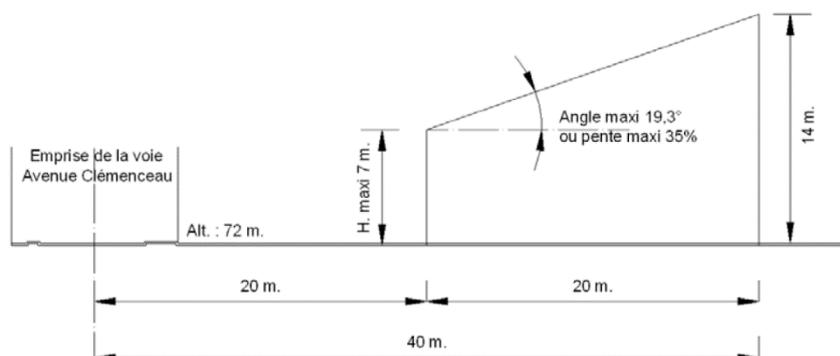
La hauteur maximum ne peut excéder 15 m au faîtage.

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

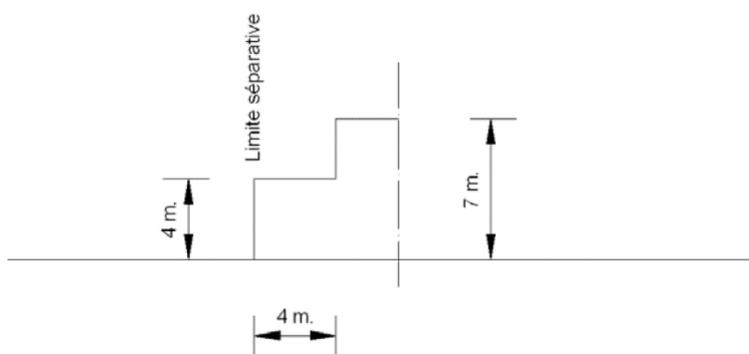
#### En secteur UBab

La hauteur des constructions, dans une bande comprise entre la marge de recul fixée à 20 mètres par rapport à l'axe de l'avenue Clemenceau et 40 mètres, est fixée de la façon suivante :

- 7 mètres maximum à la marge de recul de 20 mètres,
- Dans le plafond défini par un angle de  $19,3^\circ$  ou une pente de 35 %, dans la bande des 20 mètres, suivant le croquis ci-dessous.



Au-delà de 40 mètres par rapport à l'axe de la voie, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres lorsqu'elle est implantée en limite séparative et 7 mètres au-delà d'une bande de 4 m suivant le schéma ci-dessous.



## ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### **11.1. Dispositions générales**

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

### **11.2. Façades**

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

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

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les couleurs blanches et vives sont interdites. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

### **11.3. Couvertures**

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés. Les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Elles se termineront franchement sans dépassement sur les murs pignons. Les toitures en "soupleion" sont admises. Les lucarnes et "chiens assis" sont à proscrire.

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

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

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de toitures terrasses.

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.

En périmètre de servitude des Monuments Historiques, l'utilisation des capteurs solaires ou autres est interdite de manière générale. Exceptionnellement, un projet architectural intégrant dans sa conception ce type d'installation (ou matériaux) pourrait être admis à condition de recevoir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

### **11.4. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80mètres.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage ou une grille, en complément d'une haie vive ;

- soit d'une haie vive.

Seules des maçonneries peuvent être admises en accompagnement des portails d'entrée. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres pourront être encastrés dans les parties maçonnées.

## ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

### 12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

#### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut 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, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit 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. Etant précisé que le parc public ou privé visé ci-avant devra se situer dans un rayon maximum de 300 mètres du terrain concerné par le projet de construction.

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

### 12.2 Normes de stationnement

#### 12.2.1 Stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	<p>1 place / 40m<sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement.</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p>Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, 1 place visiteur pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être prévue.</p> <p>Le stationnement imposé est l'addition des deux normes ci-dessus.</p>	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, 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'État, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>

		Pour les opérations de réhabilitation dans les volumes existants il n'est pas imposé de stationnement.
<b>2. Hôtels/restaurants</b>	1 place / chambre ou 1 place / 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants).	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Artisanat</b>	1 place / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</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	

### 12.2.2 Stationnement des cycles

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
<b>1. Habitat et hébergement hôtelier</b>	3% de la surface de plancher
<b>2. Constructions et installations nécessaires aux services publics et Bureaux</b>	2% de la surface de plancher

## ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et aménagés.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

## **ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE UB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone UC

### Caractère de la zone

La zone UC correspond à une zone urbaine mixte regroupant l'ensemble des fonctions urbaines : habitat, équipements publics, commerces, petites activités économiques, etc./..

Elle comprend un sous-secteur UCa correspondant à une zone d'habitat dense avec une forte présence d'équipements publics.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi Durance approuvé le 03 juin 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les parcelles concernées par un risque inondation relatif au risque d'inondation du Coulon-Calavon sont repérées sur la carte d'inondabilité hydrogéomorphologiques annexée au PLU.

Elle comprend des périmètres de sensibilité archéologique et soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux zones de sensibilités archéologiques du présent règlement.

Elle comprend des périmètres protection du puit du Grenouillet. La zone est impactée par la servitude d'utilité publique du captage du Puit du Grenouillet.

30

### ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

- les constructions destinées à l'artisanat à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250m<sup>2</sup> ;

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

## **2.2. Prise en compte des servitudes de mixité sociale**

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, en cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 20 logements ou de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30% de la surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de la Loi SRU).

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

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

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

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

# **ARTICLE UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

## **3.1 Définition de la desserte**

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

### **3.1.1. Conditions de desserte :**

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

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large et 8 mètres pour les voies structurantes. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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



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

### **3.2. Définition de l'accès**

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

#### **3.2.1. Conditions d'accès**

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

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

32

## **ARTICLE UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation 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, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

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

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant lorsqu'il est de capacité suffisante.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, un dispositif de rétention - infiltration adapté à l'opération et à la nature du sol est à privilégier sans porter préjudice à son voisin.

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...

- **Projet dont la surface aménagée est supérieure à 01 hectare :**

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent (prescriptions jointes en annexe) et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT).

En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

▪ **Projet dont la surface aménagée est inférieure à 01 hectare :**

En cas d'infiltration ou de rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé.

L'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les périmètres de protection de captage.

### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

## **ARTICLE UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou a creer**

**6.1. En zone UC** sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques.

**6.2. En secteur UCa**, sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 7 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques.

**6.3.** Les constructions doivent être implantées à au moins :

- pour les canaux : 6 m de la limite du domaine public ou des berges
- 6 m de l'emprise de la voie ferrée.

**6.4.** En bordure du Coulon, les constructions doivent être implantées de façon à respecter une marge de recul d'au moins 100 m des berges ou du lit majeur. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement des constructions existantes.

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

**7.1.** En zone UC, les bâtiments peuvent être implantés :

- soit en limite séparative,



- soit selon un recul minimal tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.2.** En secteur UCa, les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L = H/2$ , minimum 4 mètres)..

**7.3.** Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions**

**9.1.** En zone UC, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

**9.2.** En secteur UCa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

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

## **ARTICLE UC 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 Conditions de mesure**

*Hauteur* : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère, et/ou du faîtage.

### **10.2 Hauteur maximum**

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 15 m au faîtage.

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

## **ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Dispositions générales**

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

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

### **11.2. Couvertures**

A l'exception de la zone UCa, les toitures sont généralement à 2 pans opposés.

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

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

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de toitures terrasses.

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.

En périmètre de servitude des Monuments Historiques, l'utilisation des capteurs solaires ou autres est interdite de manière générale. Exceptionnellement, un projet architectural intégrant dans sa conception ce type d'installation (ou matériaux) pourrait être admis à condition de recevoir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

Les toitures ne sont pas règlementées en zone UCa.

### **11.3. Façades**

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

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

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les couleurs blanches et vives sont interdites. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

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

### **11.4. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètres.

Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour assurer la sécurité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles seront composées en façade de voie publique :

- soit d'un mur plein ;



- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,80 m maximum et surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ou une grille, en complément d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

En zone inondable : seules les clôtures en grillage ou grille sont admises.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits frottés fins sur l'intégralité de leur surface, d'un aspect harmonieux avec celui des façades des constructions existantes sur la propriété.

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'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Pour les parcelles concernées par un aléa inondation il convient de se reporter au chapitre 5.**

## ARTICLE UC 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

36

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

### **12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### **12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places**

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut 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, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit 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. Etant précisé que le parc public ou privé visé ci-avant devra se situer dans un rayon maximum de 300 mètres du terrain concerné par le projet de construction.

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

## 12.2 Normes de stationnement

### 12.2.1 Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	Un minimum de 1 place / 40m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place et demie par logement.  +  Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200 m <sup>2</sup> , 1 place visiteur pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher devra être prévue (non compris le parking privatif non clos).  Le stationnement imposé est l'addition des deux normes ci-dessus.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>2. Hôtels/restaurants</b>	Un minimum de 1 place / chambre ou 1 place / 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).	
<b>3. Bureaux</b>	Un minimum de 1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	Un minimum de 1 place / 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pour le stationnement des commerces, le plafond défini à l'article <a href="#">L. 111-19</a> est fixé à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce en vertu de l'article L151-37.
<b>5. Artisanat</b>	Un minimum de 1 place / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</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	

### 12.2.2 Stationnement des cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
<b>1. Habitat et hébergement hôtelier</b>	Un minimum de 3% de la surface de plancher
<b>2. Constructions et installations nécessaires aux services publics et Bureaux</b>	Un minimum de 2% de la surface de plancher

## ARTICLE UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

### 13.1. Dispositions générales

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

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

38

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

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### 13.1. Espaces verts

En zone UC, la surface des espaces verts doit être supérieure à 20 % de la superficie totale du terrain.

En secteur UCa, la surface des espaces verts doit être supérieure à 30 % de la superficie totale du terrain.

Dans certains cas, une dérogation pourra être accordée notamment pour permettre l'extension de constructions existantes suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat.

### 13.2. Aires de stationnement

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

## ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

**ARTICLE UC 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**ARTICLE UC 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone UD

### Caractère de la zone

La zone **UD** correspond aux quartiers à forte dominante d'habitat.

Cette zone comprend cinq sous-secteurs.

- Un secteur UDa, correspondant à un quartier résidentiel route des Taillades et au hameau des Vignières, de densité forte, relié au réseau d'assainissement collectif ;
- Un secteur UDb, quartier des Vergers, de moindre densité ;
- Un secteur UDbf1, quartier dit de « La Plane » Colline St Jacques, de moindre densité, relié au réseau d'assainissement collectif et soumis à un risque de feu de forêt ;
- Un secteur UDC correspondant aux secteurs des quartiers des « Vergers/La Crau » et de « Vidauque de moindre densité
- Un secteur UDcf1, quartier dit de « Vidauque » au pied du Lubéron, correspondant au quartier résidentiel de la commune caractérisé par l'absence d'assainissement collectif et soumis à un risque de feu de forêt.

40

Sur le secteur des vergers, la zone UD est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont les prescriptions doivent être respectées.

Les parcelles concernées par un risque inondation relatif au risque d'inondation du Coulon-Calavon sont repérées sur la carte d'inondabilité hydrogéomorphologiques annexée au PLU.

Elle comprend des périmètres de sensibilité archéologique et soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux zones de sensibilités archéologiques du présent règlement.

### ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ou à l'activité commerciale ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, déchets inertes banaux, déchets verts, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.
- Dans les sous-secteurs UDbf1 (La Plane) et UDcf1 (Vidauque) toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD2 sont interdites.

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

**2.1.** Sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'aménagement est conditionné au respect des dispositions des OAP.

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

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**2.3. Prise en compte des servitudes de mixité sociale**

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, en cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 20 logements ou de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30% de la surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de la Loi SRU).

**2.4 Dans les secteurs UDbf1 et UDcf1, en raison de la présence d'un aléa feu de forêt sont admis à condition qu'elle respectent les dispositions du chapitre 5 du présent règlement relatif au feu de forêt :**

- les constructions individuelles à usage d'habitation et leurs annexes ;
- l'aménagement et l'extension mesurée des activités existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. dans la limite de 10% de la surface plancher existante.

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

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

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

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

## ARTICLE UD 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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



### **3.1 Définition de la desserte**

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

#### **3.1.1. Conditions de desserte :**

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

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large et 8 mètres. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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

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

42

### **3.2. Définition de l'accès**

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

#### **3.2.1. Conditions d'accès**

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

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **ARTICLE UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation 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, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

En secteur UDc : En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites.

Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

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

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant lorsqu'il est de capacité suffisante.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, un dispositif de rétention - infiltration adapté à l'opération et à la nature du sol est à privilégier sans porter préjudice à son voisin.

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...

▪ **Projet dont la surface aménagée est supérieure à 01 hectare :**

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent (prescriptions jointes en annexe) et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT).

En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

▪ **Projet dont la surface aménagée est inférieure à 01 hectare :**

En cas d'infiltration ou de rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé.

### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

## **ARTICLE UD 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

**6.2.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des berges des canaux.



**6.3. Dans les secteurs UDbf1 et UDcf1**, les constructions autorisées seront situées à moins de 30m d'une voie ouverte à la circulation publique.

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

**7.1. En secteurs, UDb, UDbf1, UDC et UDcf1**, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 m. Cette distance ne pouvant être inférieure à 4 m, ( $L = H - 4$  m, minimum 4 m).

Toutefois, l'implantation des annexes (garages, abris de jardin, ...) peut être autorisée en limite séparative ou avec un recul de 4 m.

**7.2. En zone UDa**, les bâtiments peuvent être implanter :

- soit en ordre semi-continu, sur maximum une des limites séparatives ;
- soit selon un recul minimal tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.3.** Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

44

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

Non réglementé.

## ARTICLE UD 9 - Emprise au sol des constructions

**9.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % en secteur UDa,
- 30 % en secteur UDb,
- 20 % en secteur UDbf1, UDC et UDcf1

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

## ARTICLE UD 10 - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 Conditions de mesure

*Hauteur* : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère, et/ou du faîtage.

### 10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 9,5 mètres à l'égout du toit en secteur UDa et 7,5 mètres à l'égout du toit dans les autres secteurs.

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

## ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### **11.1. Dispositions générales**

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

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

### **11.2. Couvertures**

A l'exception de la zone UDa, les toitures sont généralement à 2 pans opposés.

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

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

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de toitures terrasses.

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.

En périmètre de servitude des Monuments Historiques, l'utilisation des capteurs solaires ou autres est interdite de manière générale. Exceptionnellement, un projet architectural intégrant dans sa conception ce type d'installation (ou matériaux) pourrait être admis à condition de recevoir un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

D'autres conceptions de couverture pourront être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes et d'une qualité architecturale certaine.

### **11.3. Façades**

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

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

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les couleurs blanches et vives sont interdites. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotté fin.

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

#### **11.4. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètres,

Elles seront composées en façade de voie publique :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,80 m maximum et surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ou une grille, en complément d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits frottés fin sur l'intégralité de leur surface, d'un aspect harmonieux avec celui des façades des constructions existantes sur la propriété.

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'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Pour les parcelles concernées par un aléa inondation il convient de se reporter au chapitre 5.**

## **ARTICLE UD 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

### **12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### **12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places**

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut 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, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit 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. Etant précisé que le parc public ou privé visé ci-avant devra se situer dans un rayon maximum de 300 mètres du terrain concerné par le projet de construction.

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

## 12.2 Normes de stationnement

### 12.2.1. Normes pour les véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	1 place / 40m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement.  +  Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200 m <sup>2</sup> , 1 place visiteur pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher devra être prévue, non compris le parking privatif non clos.  Le stationnement imposé est l'addition des deux normes ci-dessus.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>2. Hôtels/restaurants</b>	1 place / chambre ou 1 place / 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</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	

### 12.2.2 Normes stationnement des cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
<b>1. Habitat et hébergement hôtelier</b>	3% de la surface de plancher
<b>2. Bureaux</b>	2% de la surface de plancher
<b>3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</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

## ARTICLE UD 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

### 13.1. Dispositions générales

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

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

**Dans les secteurs UDbf1 et UDcf1**, comportant des risques d'incendie, il est exigé :

- Le débroussaillage dans un périmètre de 50m autour des habitations ;
- Le déboisement sur une distance de 8m autour des constructions ;
- L'interdiction de planter des résineux ou des chênes verts.

### 13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à :

- 30 % de la superficie totale du terrain en secteurs UDa et UDb ;
- 40 % de la superficie totale du terrain en secteurs UDc, UDbf1 et UDcf1 ;

### 13.3. 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 UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## ARTICLE UD 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

## ARTICLE UD 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

# Dispositions applicables à la zone UE

## Caractère de la zone

La zone **UE** correspond aux secteurs d'activités économiques. Elle comprend trois sous-secteurs :

- UEa : activités économiques diversifiées ;
- UEb : activités économiques diversifiées ;
- UEc activités à dominante tertiaire (activités de recherche).

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi Durance approuvé le 03 juin 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les parcelles concernées par un risque inondation relatif au risque d'inondation du Coulon-Calavon sont repérées sur la carte d'inondabilité hydrogéomorphologiques annexée au PLU.

Elle comprend des périmètres de sensibilité archéologique et soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux zones de sensibilités archéologiques du présent règlement.

## ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En zone UEc : les constructions destinées à l'artisanat ou à l'activité commerciale ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE 2 ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, déchets inertes banaux, déchets verts, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UE 2 - Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

- que la surface de plancher n'excède pas 90 m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul logement,
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant.

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

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent



respecter les dispositions du chapitre 5 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

## ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

### 3.1 Définition de la desserte

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

#### 3.1.1. Conditions de desserte :

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

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 10 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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

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

### 3.2. Définition de l'accès

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

#### 3.2.1. Conditions d'accès

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

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1. Eau potable

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

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, dans les secteurs concernés par un périmètre de protection des captages les dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant lorsqu'il est de capacité suffisante.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, un dispositif de rétention - infiltration adapté à l'opération et à la nature du sol est à privilégier sans porter préjudice à son voisin.

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...

- **Projet dont la surface aménagée est supérieure à 01 hectare :**

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent (prescriptions jointes en annexe) et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT).

En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

- **Projet dont la surface aménagée est inférieure à 01 hectare :**

En cas d'infiltration ou de rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé.



L'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les périmètres de protection de captage.

### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

## **ARTICLE UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou a créer**

52

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

**6.2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

**6.3.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des berges des canaux.

**6.4.** Les constructions doivent être implantées à au moins 6 mètres de l'emprise de la voie ferrée sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

## **ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain en zone UEa et 60% en zone UEb.

## ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 Conditions de mesure

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

### 10.2 Hauteur maximum

En zone UEa, la hauteur maximum des bâtiments ne peut excéder 16 mètres au faîtage

En zone UEb et UEc, la hauteur maximum des bâtiments ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour des superstructures nécessaires au fonctionnement normal des activités autorisées (cheminées, silos, etc.).

## ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.1. Dispositions générales

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

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

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

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

### 11.2. Couleurs

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

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

### 11.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre,

Elles seront composées en façade de voie publique :

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

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits frottés fin sur l'intégralité de leur surface, d'un aspect harmonieux avec celui des façades des constructions existantes sur la propriété.

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'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Pour les parcelles concernées par un aléa inondation il convient de se reporter au chapitre 5.**

## **ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

### **12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### **12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places**

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut 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, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit 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. Etant précisé que le parc public ou privé visé ci-avant devra se situer dans un rayon maximum de 300 mètres du terrain concerné par le projet de construction.

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

### **12.3 Normes de stationnement des véhicules automobiles :**

	<b>Norme imposée</b>
<b>1. Habitat</b>	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement.
<b>2. Hôtels/restaurants</b>	1 place / chambre ou 1 place / 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>4. Entrepôts</b>	1 place / 150m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>5. Commerces</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>6. Artisanat</b>	1 place / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher

<b>7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et industrie</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 existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable
---	--

### **12.3 Normes de stationnement Poids lourds :**

Le stationnement des poids lourds doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Ainsi, des zones de stationnement d'attente devront être organisées si nécessaire pour toutes les constructions relatives à des activités générant des flux de poids lourds.

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

### **13.1. Dispositions générales**

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

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **13.2. Espaces verts**

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 20 % de la superficie totale du terrain.

### **13.3. 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 UE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE UE 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.



**ARTICLE UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# Dispositions applicables à la zone UL

## Caractère de la zone

La zone UL dite du "Grenouillet" correspond à un secteur d'équipements publics à dominante de sports et de loisirs. Une grande partie correspond à des propriétés communales et intercommunales.

Elle comprend un secteur ULc.

Cette zone est concernée par l'application des servitudes de protection des captages des eaux potables AS1.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi Durance approuvé le 03 juin 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les parcelles concernées par un risque inondation relatif au risque d'inondation du Coulon-Calavon sont repérées sur la carte d'inondabilité hydrogéomorphologiques annexée au PLU.

Elle comprend des périmètres de sensibilité archéologique et soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux zones de sensibilités archéologiques du présent règlement.

## ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL2 sont interdites.

## ARTICLE UL 2 - Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les constructions et aménagements directement nécessaires aux services publics notamment au tri sélectif et au traitement des déchets ;
- Les constructions et aménagements nécessaires au gardiennage et à l'accueil d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions et aménagements destinées à un usage de sports et de loisirs.

### **2.2 Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de** la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques et sous réserve qu'ils ne puissent s'implanter ailleurs.;

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

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

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

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

**2.5 Dans le secteur ULc** seules sont autorisés les constructions et installations liés aux infrastructures publiques, à l'alimentation en eau potable et aux ouvrages de protection contre les crues.

## **ARTICLE UL 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès 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.

58

### **3.1 Définition de la desserte**

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

#### **3.1.1. Conditions de desserte :**

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

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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

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

### **3.2. Définition de l'accès**

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

#### **3.2.1. Conditions d'accès**

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

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## ARTICLE UL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1. Eau

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

### 4.2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation 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, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

#### b) Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant lorsqu'il est de capacité suffisante.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, un dispositif de rétention - infiltration adapté à l'opération et à la nature du sol est à privilégier sans porter préjudice à son voisin.

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...

#### ▪ **Projet dont la surface aménagée est supérieure à 01 hectare :**

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent (prescriptions jointes en annexe) et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT).

En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

#### ▪ **Projet dont la surface aménagée est inférieure à 01 hectare :**

En cas d'infiltration ou de rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé.

L'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les périmètres de protection de captage.



### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

#### **ARTICLE UL 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

#### **ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou a créer**

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 7m de l'alignement des voies et emprises publiques.

60

#### **ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter selon un recul minimal tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL 10 - Hauteur maximale des constructions**

##### **10.1 Conditions de mesure**

*Hauteur* : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère, et/ou du faîtage.

##### **10.2 Hauteur maximum**

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres au faîtage.

Des adaptations sont admises pour des superstructures nécessaires au fonctionnement des équipements publics autorisés.

## **ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

## **ARTICLE UL 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes) ou ensembles végétaux de grande valeur.

## **ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE UL 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone UR

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone bâtie située impasse des Rochers et avenue du Cagnard, à proximité du centre-ville, sous les falaises de la colline Saint-Jacques, concernée par les risques de chute de pierres provenant de la colline Saint-Jacques.

Elle comprend des périmètres de sensibilité archéologique et soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux zones de sensibilités archéologiques du présent règlement.

### ARTICLE UR 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations de toute nature sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UR 2.

### ARTICLE UR 2 - Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les déclarations de travaux concernant l'entretien des constructions existantes dans les volumes existants, dans la mesure où il n'y a pas de création de logement.
- Les travaux de confortements de la falaise liés et nécessaires à la mise en sécurité des personnes et des biens.

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

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

### ARTICLE UR 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

#### **3.1 Définition de la desserte**

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

### **3.1.1. Conditions de desserte :**

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

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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

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

### **3.2. Définition de l'accès**

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

#### **3.2.1. Conditions d'accès**

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

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **ARTICLE UR 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation 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, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

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



Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant lorsqu'il est de capacité suffisante.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, un dispositif de rétention - infiltration adapté à l'opération et à la nature du sol est à privilégier sans porter préjudice à son voisin.

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...

▪ **Projet dont la surface aménagée est supérieure à 01 hectare :**

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent (prescriptions jointes en annexe) et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT).

En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

▪ **Projet dont la surface aménagée est inférieure à 01 hectare :**

En cas d'infiltration ou de rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé.

### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

## **ARTICLE UR 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE UR 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques.

**6.2.** Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas d'une extension ou surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU

## **ARTICLE UR 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Les bâtiments peuvent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit selon un recul minimal tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UR 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être augmentée.

## **ARTICLE UR 10 - Hauteur maximale des constructions**

### ***10.1 Conditions de mesure***

*Hauteur* : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère, et/ou du faîtage.

### ***10.2 Hauteur maximum***

La hauteur des constructions est limitée à celle existante à la date d'approbation du P.L.U.

## **ARTICLE UR 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Sans objet.

## **ARTICLE UR 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Sans objet.

## **ARTICLE UR 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Sans objet.



## **ARTICLE UR 14 - Coefficient d'occupation du sol**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE UR 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

Sans objet.

## **ARTICLE UR 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

# CHAPITRE 2 :

## LES ZONES A URBANISER

### Dispositions applicables à la zone 1AUe

#### Caractère de la zone

La zone **1AUe** correspond à des secteurs d'urbanisation future à dominante d'activités économiques.

La zone comprend deux sous-secteurs :

- 1AUea : correspondant au sud du secteur du Camp ;
- 1AUeb : correspondant à l'Est de la zone de développement économique Sud (secteur des Banquets).

Chaque secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont les prescriptions devront être respectées

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi Durance approuvé le 03 juin 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les parcelles concernées par un risque inondation relatif au risque d'inondation du Coulon-Calavon sont repérées sur la carte d'inondabilité hydrogéomorphologiques annexée au PLU.

Elle comprend des périmètres de sensibilité archéologique et soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux zones de sensibilités archéologiques du présent règlement.

#### ARTICLE 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

De plus dans le secteur 1AUeb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées aux commerces de détail.

## ARTICLE 1AUe 2 - Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2.1.** L'urbanisation de la zone 1AUea et 1AUeb est conditionnée à la révision du PPRi Durance.

**2.2.** L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur la zone et à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble dans le secteur 1AUeb et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble dans le secteur 1AUea.

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

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

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

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

## ARTICLE 1AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

### **3.1 Définition de la desserte**

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

#### **3.1.1. Conditions de desserte :**

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

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 12 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

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

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

### **3.2. Définition de l'accès**

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

#### **3.2.1. Conditions d'accès**

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

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **ARTICLE 1AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation 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, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

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

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant lorsqu'il est de capacité suffisante.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, un dispositif de rétention - infiltration adapté à l'opération et à la nature du sol est à privilégier sans porter préjudice à son voisin.

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...



▪ **Projet dont la surface aménagée est supérieure à 01 hectare :**

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent (prescriptions jointes en annexe) et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT).

En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

▪ **Projet dont la surface aménagée est inférieure à 01 hectare :**

En cas d'infiltration ou de rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé.

### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

70

## **ARTICLE 1AUe 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou a creer**

En tout état de cause, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les dispositions de l'OAP.

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

**6.4** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

**6.3.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des berges des canaux.

## **ARTICLE 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En tout état de cause, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les dispositions de l'OAP.

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de 5 m des limites séparatives.

## ARTICLE 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

En tout état de cause, l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les dispositions des OAP.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 Conditions de mesure

*Hauteur* : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau du faîtage.

### 10.2 Hauteur maximum

**10.2.1.** En zone 1AUea et 1AUeb la hauteur maximum des bâtiments ne peut excéder 16 mètres au faîtage.

**10.2.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pour des superstructures nécessaires au fonctionnement normal des activités autorisées (cheminées, silos, etc.).

## ARTICLE 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.1. Dispositions générales

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

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

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

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

### 11.2. Couleurs

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

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



### 11.3. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80mètres.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage ou une grille, en complément d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

Seules des maçonneries peuvent être admises en accompagnement des portails d'entrée. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres pourront être encastrés dans les parties maçonnées.

## ARTICLE 1AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

### 12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

#### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut 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, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit 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. Etant précisé que le parc public ou privé visé ci-avant devra se situer dans un rayon maximum de 300 mètres du terrain concerné par le projet de construction.

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

### 12.3 Normes de stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
<b>1. Hôtels/restaurants</b>	1 place / chambre ou 1 place / 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).
<b>2. Bureaux</b>	1 place / 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>3. Artisanat</b>	1 place / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>4. Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, industries, commerces ou entrepôts</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.

## **12.2 Normes de stationnement Poids lourds :**

Le stationnement des poids lourds doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Ainsi, des zones de stationnement d'attente devront être organisées si nécessaire pour toutes les constructions relatives à des activités générant des flux de poids lourds.

## **ARTICLE 1AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **13.1. Dispositions générales**

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

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **13.2. Espaces verts**

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à 20 % de la superficie totale du terrain.

### **13.3. 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 1AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE 1AUe 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUe 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## Dispositions applicables à la zone 1AUh

### Caractère de la zone

La zone **1AUh** correspond aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- 1AUha correspondant à la première phase d'urbanisation des quartiers Est ;
- 1AUhb correspondant à la deuxième phase d'urbanisation des quartiers Est ;
- 1AUhc correspondant à l'extension de l'urbanisation quartier dit « Crau-les Vergers » ;
- 1AUhd correspondant à l'extension de l'urbanisation quartier dit « Croix des Banquets ».

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi Durance approuvé le 03 juin 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les parcelles concernées par un risque inondation relatif au risque d'inondation du Coulon-Calavon sont repérées sur la carte d'inondabilité hydrogéomorphologiques annexée au PLU.

74

### ARTICLE 1AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AUh2 ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, déchets inertes banaux, déchets verts, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1AUh 2 - Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2.1.** Sur les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'aménagement est conditionné au respect des dispositions des OAP et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

#### **2.2. Prise en compte des servitudes de mixité sociale**

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble des sous-secteurs 1AUha et 1AUhb, au moins 30% de la surface de plancher de chaque opération d'ensemble doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de la Loi SRU).

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble des sous-secteurs 1AUhc et 1AU hd, en cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 20 logements ou de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30% de la surface de plancher doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de la Loi SRU).

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

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

### **2.4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 5**

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

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

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

## **ARTICLE 1AUh 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

### **3.1 Définition de la desserte**

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

#### **3.1.1. Conditions de desserte :**

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

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



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

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

### **3.2. Définition de l'accès**

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

#### **3.2.1. Conditions d'accès**

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

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

76

## **ARTICLE 1AUh 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute opération, construction ou installation doit évacuer ses eaux résiduaires par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif public, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Dans l'attente de la création de la nouvelle station d'épuration intercommunale Cavaillon / Les Taillades, les nouveaux projets pourront être accordés seulement si un équipement du système d'assainissement collectif public permet, par temps de pluie, la rétention des eaux usées. Les périodes de temps de pluie correspondent aux périodes pendant lesquelles le débit transitant dans le réseau de collecte est influencé par la présence d'eaux pluviales (cf. note technique du 7 septembre 2015 relative à la mise en œuvre de certaines dispositions de l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015). L'évacuation des eaux usées retenues pendant les temps de pluie se fera de manière progressive, à l'issue des périodes de temps de pluie considérées, sans saturation du réseau public de collecte. Les ouvrages techniques à la charge de l'aménageur devront être dimensionnés pour respecter les caractéristiques du rejet admissible hors temps de pluie, qui seront déterminées par le gestionnaire du réseau public.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

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

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant lorsqu'il est de capacité suffisante.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, un dispositif de rétention - infiltration adapté à l'opération et à la nature du sol est à privilégier sans porter préjudice à son voisin.

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...

▪ **Projet dont la surface aménagée est supérieure à 01 hectare :**

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent (prescriptions jointes en annexe) et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT).

En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

▪ **Projet dont la surface aménagée est inférieure à 01 hectare :**

En cas d'infiltration ou de rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé.

### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

## **ARTICLE 1AUh 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE 1AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer**

En tout état de cause, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les dispositions des OAP définies sur la zone.

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter les reculs minimums suivants :

- En secteur 1AUha et 1AUhb les bâtiments doivent s'implanter soit :
  - à l'alignement des voies et emprises publiques ;
  - selon un retrait minimum de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- En secteur 1AUhc et 1AUhd les bâtiments doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques.



**6.2** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment les constructions liées aux nécessités techniques d'exploitation du réseau ferroviaire, peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

**6.3.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des berges des canaux.

## **ARTICLE 1AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1. En secteurs 1AUhc (Crau-les Vergers) et 1AUhd (Croix des Banquets),** les bâtiments doivent être implantés selon un recul minimal tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.2. En secteurs 1AUha et 1AUhb,** les bâtiments peuvent être s'implanter :

- soit en ordre continu, sur les deux limites séparatives ;
- soit en ordre semi-continu, sur maximum une des limites séparatives ;
- soit selon un recul minimal tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**7.3.** Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

## **ARTICLE 1AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUh 9 - Emprise au sol des constructions**

**9.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % en secteur 1AUha et 1AUhb,
- 30 % en secteur 1AUhc
- 15 % en secteur 1AUhd

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

## **ARTICLE 1AUh 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 Conditions de mesure**

*Hauteur* : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère, et/ou du faîtage.

## **10.2 Hauteur maximum**

**10.2.1.** En secteur 1AUha, la hauteur maximum ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

**10.2.2.** En secteur 1AUhb, la hauteur maximum ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

**10.2.3.** En secteur 1AUhc et 1AUhd, la hauteur maximum ne peut excéder 7,5 mètres à l'égout du toit.

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

## **ARTICLE 1AUh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Dispositions générales**

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

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ;
- en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

### **11.2. Couvertures**

A l'exception de la zone UDa, les toitures sont généralement à 2 pans opposés.

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

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

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de toitures terrasses.

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

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

### **11.3. Façades**

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

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

Les façades doivent être enduites dans les couleurs des revêtements traditionnels du secteur. Les couleurs blanches et vives sont interdites. Les enduits seront réalisés avec un grain fin de finition frotassé fin.

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

#### **11.4. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètres,

Elles seront composées en façade de voie publique :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur de 0,80 m maximum et surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une haie vive ;
- soit d'un grillage ou une grille, en complément d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

Les murs de clôture, lorsqu'ils ne seront pas appareillés en pierre, devront être recouverts d'enduits frotassé fin sur l'intégralité de leur surface, d'un aspect harmonieux avec celui des façades des constructions existantes sur la propriété.

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'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE 1AUh 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places**

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut 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, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit 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. Etant précisé que le parc public ou privé visé ci-avant devra se situer dans un rayon maximum de 300 mètres du terrain concerné par le projet de construction.

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

## 12.2 Normes de stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	1 place / 40m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place et demie par logement.  +  Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200 m <sup>2</sup> , 1 place visiteur pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher devra être prévue (non compris le parking privatif non clos).  Le stationnement imposé est l'addition des deux normes ci-dessus.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>2. Hôtels</b>	1 place / chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</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	

### 12.2.2 Normes stationnement des cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
<b>1. Habitat et hébergement hôtelier</b>	3% de la surface de plancher
<b>2. Bureaux et commerces</b>	2% de la surface de plancher
<b>3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</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

## **ARTICLE 1AUh 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **13.1. Dispositions générales**

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

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **13.2. Espaces verts**

La surface des espaces verts plantés de pleine terre doit être supérieure à :

- 30 % de la superficie totale du terrain en secteur 1AUha et 1AUhb ;
- 40 % de la superficie totale du terrain en secteur 1AUhc ;
- 50 % de la superficie totale du terrain en secteurs 1AUhd ;

### **13.3. 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 1AUh 14 - Coefficient d'occupation du sol**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE 1AUh 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUh 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# Dispositions applicables à la zone 1AUs

## Caractère de la zone

La zone 1AUs est un secteur d'urbanisation future, insuffisamment desservi ou non desservi par les équipements publics, sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur à court/moyen terme réservée aux équipements publics de santé.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi Durance approuvé le 03 juin 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les parcelles concernées par un risque inondation relatif au risque d'inondation du Coulon-Calavon sont repérées sur la carte d'inondabilité hydrogéomorphologiques annexée au PLU.

## ARTICLE 1AUs 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUsanté 2 sont interdites.

## ARTICLE 1AUs 2 - Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2.1.** L'urbanisation de la zone 1AUs est conditionnée aux *dispositions règlementaires du PPRi Durance* annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

**2.2.** La zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'aménagement est conditionné au respect des dispositions des l'OAP et à la réalisation d'une opération d'ensemble.

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

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

- Les équipements collectifs de santé et leurs annexes ;
- Les activités de commerces, restauration, hôtellerie, services et bureaux à condition qu'elles soient liées à l'équipement collectif de santé ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité et qu'elles soient expressément liées au fonctionnement des activités citées (direction, surveillance, sécurité) et à l'hébergement des personnes indispensables au fonctionnement des activités ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et liées aux activités de la zone ;
- Les affouillements et exhaussement du sol, à condition qu'ils concourent à modeler le terrain en vue de la construction, du façonnement du paysage, de la rétention et de l'évacuation des eaux pluviales et qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux de pluie ;

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

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

## **ARTICLE 1AUs 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès 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.

84

### **3.1 Définition de la desserte**

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

#### **3.1.1. Conditions de desserte :**

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

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

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

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

### **3.2. Définition de l'accès**

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

#### **3.2.1. Conditions d'accès**

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

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## ARTICLE 1AUs 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1. Eau

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

### 4.2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation 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, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

#### b) Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant lorsqu'il est de capacité suffisante.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, un dispositif de rétention - infiltration adapté à l'opération et à la nature du sol est à privilégier sans porter préjudice à son voisin.

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...

#### ▪ **Projet dont la surface aménagée est supérieure à 01 hectare :**

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent (prescriptions jointes en annexe) et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT).

En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

#### ▪ **Projet dont la surface aménagée est inférieure à 01 hectare :**

En cas d'infiltration ou de rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé.

### 4.3. Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.



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

## **ARTICLE 1AUs 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE 1AUs 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou a creer**

**6.1.** Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

**6.2** les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux berges du canal.

**6.3.** Les constructions et installations techniques pourront être implantées en dérogation de ces reculs ainsi qu'un local limité à 20m<sup>2</sup> de surface plancher destiné à l'accueil d'un équipement collectif de santé.

86

## **ARTICLE 1AUs 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés :

- selon un recul minimal tel que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.
- les annexes et locaux techniques peuvent être implantés sur les limites séparatives ;

## **ARTICLE 1AUs 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUs 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUs 10 - Hauteur maximale des constructions**

### **10.1 Conditions de mesure**

*Hauteur* : La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère, et/ou du faîtage.

## **10.2 Hauteur maximum**

10.2.1. La hauteur maximale des équipements collectifs ne peut pas excéder 20 mètres au faîtage.

10.2.2. Les éléments techniques saillants en toiture nécessaire au bon fonctionnement de l'équipement collectif sont autorisés à condition d'être architecturalement intégrés au bâtiment et dans la limite de 5 mètres de hauteur (hors tout).

10.2.3. La hauteur maximale des autres constructions ne peut pas excéder 15 mètres au faîtage.

## **ARTICLE 1AUs 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUs 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

### **12.1 Modalités de réalisation des places de stationnement**

#### **12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places**

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut 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, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit 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. Etant précisé que le parc public ou privé visé ci-avant devra se situer dans un rayon maximum de 300 mètres du terrain concerné par le projet de construction.

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

## 12.2 Normes de stationnement

### 12.2.1 Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	1 place / 40m <sup>2</sup> de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place et demie par logement.  +  Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 200 m <sup>2</sup> , 1 place visiteur pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher devra être prévue (non compris le parking privatif non clos).  Le stationnement imposé est l'addition des deux normes ci-dessus.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État en application combinées des articles L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.
<b>2. Hôtels/restaurants</b>	1 place / chambre ou 1 place / 4 couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Artisanat</b>	1 place / 80m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</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	

88

### 12.2.2 Stationnement des cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
<b>1. Habitat et hébergement hôtelier</b>	3% de la surface de plancher
<b>2. Constructions et installations nécessaires aux services publics et Bureaux</b>	2% de la surface de plancher

## **ARTICLE 1AUs 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **13.1. Dispositions générales**

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

Lorsque des plantations d'arbres sont requises sur les aires de stationnement, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte comprise entre 10 et 20m.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **13.2. Espaces verts**

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

### **13.3. 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 1AUs 14 - Coefficient d'occupation du sol**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE 1AUs 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUs 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone 2AUe

### Caractère de la zone

La zone 2AUe correspond aux parties du territoire au sud de la commune insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé ultérieurement, un développement économique.

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

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi Durance approuvé le 03 juin 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les parcelles concernées par un risque inondation relatif au risque d'inondation du Coulon-Calavon sont repérées sur la carte d'inondabilité hydrogéomorphologiques annexée au PLU.

Elle comprend des périmètres de sensibilité archéologique et soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux zones de sensibilités archéologiques du présent règlement.

90

### ARTICLE 2AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUe 2 sont interdites.

### ARTICLE 2AUe 2 - Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

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

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

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

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

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

### **ARTICLE 2AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUe 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

### **ARTICLE 2AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou a créer**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul minimum de 1 mètre.

Les constructions, y compris les clôtures, doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des berges des canaux.

### **ARTICLE 2AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou selon un recul minimum de 1 mètre.

### **ARTICLE 2AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUe 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUe 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.



## **ARTICLE 2AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUe 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUe 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé.

92

## **ARTICLE 2AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE 2AUe 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUe 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone 2AUh

### Caractère de la zone

La zone 2AUh correspond aux parties du territoire à l'est de la commune insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé ultérieurement, un développement à vocation d'habitat.

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

Les parcelles concernées par un risque inondation relatif au risque d'inondation du Coulon-Calavon sont repérées sur la carte d'inondabilité hydrogéomorphologiques annexée au PLU.

### ARTICLE 2AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUh 2 sont interdites.

### ARTICLE 2AUh 2 - Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sous réserve que :

- la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m<sup>2</sup> ;
- l'extension des constructions (dans la limite d'une seule extension) n'excède pas 25 % de la surface de plancher initiale du bâtiment et que l'ensemble (existant + extension) n'excède pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

#### ***2.2. Prise en compte des servitudes de mixité sociale***

Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, au moins 30% de la surface de plancher de chaque opération d'ensemble doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de la Loi SRU).

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

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

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

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

## **ARTICLE 2AUh 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

### **3.1 Définition de la desserte**

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

#### **3.1.1. Conditions de desserte :**

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

### **3.2. Définition de l'accès**

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

#### **3.2.1. Conditions d'accès**

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

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **ARTICLE 2AUh 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau potable**

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

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

## **ARTICLE 2AUh 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE 2AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou a creer**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul minimum de 1.

Les constructions, y compris les clôtures, doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des berges des canaux.

## **ARTICLE 2AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou selon un recul minimum de 1 mètre.

## **ARTICLE 2AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUh 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUh 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUh 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUh 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUh 14 - Coefficient d'occupation du sol**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE 2AUh 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUh 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone 2AUm

### Caractère de la zone

La zone **2AUm** correspond aux parties du territoire au sud de la commune insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé ultérieurement, un développement à vocation mixte (secteur du Camp).

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

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi Durance approuvé le 03 juin 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les parcelles concernées par un risque inondation relatif au risque d'inondation du Coulon-Calavon sont repérées sur la carte d'inondabilité hydrogéomorphologiques annexée au PLU.

### ARTICLE 2AUm 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUm 2 sont interdites.

### ARTICLE 2AUm 2 - Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, sous réserve que :

- la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m<sup>2</sup> ;
- l'extension des constructions (dans la limite d'une seule extension) n'excède pas 25 % de la surface de plancher initiale du bâtiment et que l'ensemble (existant + extension) n'excède pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

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



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

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 6 du présent règlement.

## **ARTICLE 2AUm 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

### **3.1 Définition de la desserte**

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

#### **3.1.1. Conditions de desserte :**

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

### **3.2. Définition de l'accès**

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

#### **3.2.1. Conditions d'accès**

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

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **ARTICLE 2AUm 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau potable**

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

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

## **ARTICLE 2AUm 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE 2AUm 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou a creer**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un recul minimum de 1.

Les constructions, y compris les clôtures, doivent être implantées à une distance minimale de 6 m des berges des canaux.

## **ARTICLE 2AUm 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives ou selon un recul minimum de 1 mètre.

## **ARTICLE 2AUm 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.



## **ARTICLE 2AUm 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUm 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUm 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUm 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUm 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUm 14 - Coefficient d'occupation du sol**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE 2AUm 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUm 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# CHAPITRE 3 :

## LES ZONES AGRICOLES

### Caractères de la zone

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend des périmètres de sensibilité archéologique et soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux zones de sensibilités archéologiques du présent règlement.

Elle comprend un sous secteur Astep correspondant aux emprises des deux stations d'épuration, la station du quartier des Vignères et la station principale de Cavaillon. ;

La zone comprend également des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) suivants :

- As 1 à As10 correspondant à des activités liées à la production agricole, il s'agit de stations fruitières ;
- Am1 et Am2 correspondant correspondant à des activités existantes de type médico-social (un centre de réinsertion par le travail et d'hébergement / résidence sociale et un établissement pour personnes adultes handicapées mentales).

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi Durance approuvé le 03 juin 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les parcelles concernées par un risque inondation relatif au risque d'inondation du Coulon-Calavon sont repérées sur la carte d'inondabilité hydrogéomorphologiques annexée au PLU.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

#### 2.1 En zone A

**2.1.1 À condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :**

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la



surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation ;

- les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m<sup>2</sup> (extensions comprises) et à condition de s'implanter en continuité du siège d'exploitation ou à moins de 50 mètres.
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

### **2.1.2 L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU :**

- Les extensions des habitations en continuité immédiate de l'existant à condition que la surface plancher initiale soit supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup>, que le projet ne conduise pas à :
  - un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation PLU, dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 250m<sup>2</sup> (existant inclus),
  - un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation PLU, dans la limite d'une emprise au sol totale de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus),
  - la création d'un nouveau logement.
- Les piscines et les annexes dans la limite de 50% de la surface de plancher de l'habitation existante et de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, 60 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher totale, et à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres de l'habitation

**2.1.3 Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques et sous réserve qu'ils ne puissent être implantés ailleurs.**

**2.1.4 Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à des projets d'aménagement routiers ou à des ouvrages relatifs à la protection contre le risque inondation.**

## **2.2. En STECAL Am1**

- **l'extension des constructions existantes liées au centre** de réinsertion par le travail et d'hébergement / résidence sociale **existant**, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

## **2.3. En STECAL Am2**

- **l'extension des constructions existantes liées** à l'établissement pour personnes adultes handicapées mentales **existant**, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

## **2.4. Dans les STECAL As1 à As10**

En plus des occupations et utilisations du sol autorisées en zone A, sont également autorisées les constructions et utilisations ci-après :

- **À condition qu'elles soient directement nécessaires à une unité de conditionnement, de stockage et d'expédition de fruits et légumes les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise de l'ensemble des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.**

## **2.5. Dans les secteurs ASTEP**

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

## ***2.6 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances***

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

## ***2.7. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7***

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

## ***2.9. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.***

## **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

## **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### ***4.1- Eau potable***

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.



## 4.2 Assainissement

### 4.2.1 Eaux usées

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle 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 au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.2.2 Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant lorsqu'il est de capacité suffisante.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, un dispositif de rétention - infiltration adapté à l'opération et à la nature du sol est à privilégier sans porter préjudice à son voisin.

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...

- **Projet dont la surface aménagée est supérieure à 01 hectare :**

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent (prescriptions jointes en annexe) et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT).

En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

- **Projet dont la surface aménagée est inférieure à 01 hectare :**

En cas d'infiltration ou de rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé.

## 4.3 Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

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

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

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

- les bâtiments à destination d'habitat doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 m des voies et emprises publiques ;
- les bâtiments à destination d'équipement public doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul minimum de 1m et maximum de 4m des voies et emprises publiques.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé sauf pour les constructions visées à l'article 2.2.2 pour lesquelles l'emprise au sol maximale est de 250 m<sup>2</sup> et 60 m<sup>2</sup> d'emprise totale pour Les piscines et les annexes.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **10.1. Condition de mesure**

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

### **10.2. Hauteur maximum**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 7,5 m à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'habitation et 3,5 mètres pour leurs annexes ;



- 12m à l'égout du toit pour les serres à vocation agricole ;
- 12 m à l'égout du toit pour les autres bâtiments ou constructions.

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

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

### **11.1. Disposition générale**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier...).

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **11.2. Couvertures des habitations :**

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés avec une pente comprise entre 25 et 35%. D'autres conceptions de toitures pourront être admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives et les constructions environnantes.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée.

Les souches de toute nature doivent être enduites.

### **11.4. 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.

### **11.5. Clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.8 m. Elles seront constituées d'une haie vive ou d'un grillage doublé d'une haie vive et pourront comporter une entrée charretière maçonnée et enduite sur un linéaire de 6m maximum de part et d'autre de ce portail.

Le long des berges des canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

## ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent, sauf contraintes techniques avérées, être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes) ou ensembles végétaux de grande valeur.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# CHAPITRE 4 :

## LES ZONES NATURELLES

### Caractère de la zone

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend trois secteurs :

- un secteur Nr correspondant aux réservoirs de biodiversité, à préserver au regard de leur intérêt écologique ;
- Un secteur Nh correspondant à un secteur dans lequel sont présentes plusieurs constructions à usage d'habitation ;
- un secteur Ng situé au Nord de la commune en bordure de la Durance , correspondant à un secteur dans lequel l'extraction de matériaux et les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées ;
- un secteur Nstep correspondant à un projet de station d'épuration.

Les indices f1 correspondent aux parties de la zone N concernées par un aléa feu de forêt.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage règlementaire du PPRi Durance approuvé le 03 juin 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique).

Les parcelles concernées par un risque inondation relatif au risque d'inondation du Coulon-Calavon sont repérées sur la carte d'inondabilité hydrogéomorphologiques annexée au PLU.

Elle comprend des périmètres de sensibilité archéologique et soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux zones de sensibilités archéologiques du présent règlement.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **2.1. En zone N**

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- Les extensions des habitations en continuité immédiate de l'existant à condition que la surface plancher initiale soit supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup>, que le projet ne conduise pas à :

- un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation PLU, dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus),
- un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation PLU, dans la limite d'une emprise au sol totale de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus),
- Les piscines et les annexes dans la limite de 50% de la surface de plancher de l'habitation existante et de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, et à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres de l'habitation.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

## **2.2. En zone Nhf1**

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU :

- Les extensions des habitations en continuité immédiate de l'existant à condition que la surface plancher initiale soit supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup>, que le projet ne conduise pas à :
  - un accroissement de plus de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation PLU, dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 90 m<sup>2</sup> (existant inclus),
  - un accroissement de plus de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation PLU, dans la limite d'une emprise au sol totale de 150 m<sup>2</sup> (existant inclus),
- Les piscines et les annexes dans la limite de 50% de la surface de plancher de l'habitation existante et de 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, et à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.

## **2.3. En zone Nr et Nrf1**

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- les constructions et aménagements liés à la gestion du risque d'inondation.

## **2.4 En zone Ng**

Seules sont autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, toute exploitation du sous-sol, ainsi que les constructions et installations qui sont nécessaires à leur fonctionnement et les activités qui lui sont associées.



## **2.5. En zone NSTEP**

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une station d'épuration.

**2.6 Dans l'ensemble de la zone, les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques et sous réserve qu'ils ne puissent être implantés ailleurs**

**2.7. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

**2.8. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysage du chapitre 7**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

**2.9. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans le'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.**

## **ARTICLE N 3 - 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.

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.

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, 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 N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 Eau

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 par forage, par puits ou par un réseau privé est admise sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

Les caractéristiques des effluents d'origine agricole devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

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

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant lorsqu'il est de capacité suffisante.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, un dispositif de rétention - infiltration adapté à l'opération et à la nature du sol est à privilégier sans porter préjudice à son voisin.

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...

- **Projet dont la surface aménagée est supérieure à 01 hectare :**

Les prescriptions de la Mission Inter-Services de l'Eau de Vaucluse (MISE) s'appliquent (prescriptions jointes en annexe) et les opérations doivent faire l'objet d'une déclaration (ou autorisation) spécifique auprès du Service assurant la Police de l'Eau (DDT).

En particulier, le débit de fuite maximal admissible est de 13 l/s/ha. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle du projet et non à l'échelle de la parcelle.

- **Projet dont la surface aménagée est inférieure à 01 hectare :**

En cas d'infiltration ou de rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées (créées ou existantes) dès lors que le projet est supérieur à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée. En dessous de ce seuil d'emprise au sol, aucune rétention n'est prescrite.

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha aménagé.



### **4.3. Réseaux divers**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

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

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de l'alignement des voies et emprises publiques.

112

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé sauf pour les constructions visées à l'article 2.1 pour lesquelles l'emprise au sol maximale est de 250 m<sup>2</sup> et 60 m<sup>2</sup> d'emprise totale pour Les piscines et les annexes et à l'article 2.2 pour lesquelles l'emprise au sol maximale est de 150 m<sup>2</sup> et 45m<sup>2</sup> d'emprise totale pour Les piscines et les annexes

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Condition de mesure**

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

### **10.2. Hauteur maximum**

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

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation et 3,5 mètres pour leurs annexes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Disposition générale**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tour, pigeonnier...).

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **11.2. Couvertures des habitations :**

Les toitures sont généralement à 2 pans opposés avec une pente comprise entre 25 et 35%. D'autres conceptions de toitures pourront être admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives et les constructions environnantes.

Les toitures sont réalisées en tuiles rondes ou canal, vieilles ou vieilles, couleur terre cuite non vernissée.

Les souches de toute nature doivent être enduites.

### **11.4. 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.

### **11.5. Clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.8 m. Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive et pourront comporter une entrée charretière maçonnée et enduite sur un linéaire de 6m maximum de part et d'autre de ce portail.

Le long des berges des s et canaux les clôtures en maçonnerie sont interdites.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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



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

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

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

114

Non réglementé.

### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# CHAPITRE 5 :

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

### Risque sismique

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.

### Alea retrait et gonflement des argiles

Le territoire communal est concerné par un aléa retrait et gonflement des argiles. La cartographie correspondante est annexée au PLU au titre des annexes informatives. Une annexe technique précise les dispositions relatives à la construction des bâtiments sur sol argileux.

### Le risque feux de forêt

Les zones indicées au plan de zonage du PLU en f1 correspondent aux parties du territoire soumises à un aléa feu de forêt fort ou très fort.

#### *L'application des mesures de protection contre les feux de forêt*

Les mesures de protection contre le risque incendie sont applicables à l'ensemble des zones boisées du département. D'une façon générale sont considérées comme boisées, les zones soumises à autorisation de défrichement (article L311-1, L312-1, L313-4 du code forestier) telles que définies par la circulaire n°3022 SF et 7879 AF UIU du 25 mai 1978 des ministères de l'Agriculture et de l'Environnement, relative à l'application de la législation sur le défrichement dans l'espace naturel méditerranéen.

Elles s'appliquent aussi aux zones cultivables qui, soit par leur forme et leur superficie à l'intérieur des boisements denses constituent un pare-feu, soit par leur situation en bordure d'un boisement, constituent une bande d'isolement de la forêt.

#### *TITRE I -DISPOSITIONS COMMUNES à toutes les parties du territoire soumises à un aléa feu de forêt*

- On ne pourra prendre le risque d'admettre des constructions, le cas échéant, sur des terrains soumis à l'aléa incendie que dans la mesure où ces terrains bénéficient des équipements publics, dans certains cas privés, de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe 1 du porter à connaissance annexé dans les annexes à titres informatives du présent PLU.

- Les bâtiments éventuellement autorisés, en application des dispositions figurant aux titres 2, 3 doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection, telles que détaillées en annexe du porter à connaissance annexé dans les annexes à titres informatives du présent PLU.
- Plusieurs mesures font appel à une date dite de référence qui est celle de l'approbation du présent PLU.
- Les lotissements, lorsqu'ils sont admis, doivent bénéficier de deux accès opposés aux voies publiques ouvertes à la circulation.

### **TITRE 2 – ZONES U indicé f1**

Dans les sous-secteurs UDbf1, UDbf1, UDcf1 et UCaf1, qui correspondent aux quartiers suivants : « La Plane », « Colline Saint Jacques » et « Vidauque » au pied du Luberon les nouvelles constructions sont autorisées dans la mesure où ces nouvelles constructions constitue une densification de zones déjà urbanisées dont les équipements publics définis en annexe (conditions relatives aux équipements publics) sont existants et suffisants.

### **TITRE 2 – ZONES N indicé f1**

La protection réside en une **interdiction générale** pour toutes les occupations du sol suivantes :

- tous les bâtiments,
- lotissements,
- habitats légers de loisirs,
- caravanes et terrains de camping-caravaning,
- installations, travaux divers,
- installations classées.

Néanmoins, **en zone Nhf1** sont admis **L'AMENAGEMENT ET L'EXTENSION LIMITEE DES HABITATIONS EXISTANTES AYANT UNE EXISTENCE LEGALE A LA DATE D'APPROBATION DU PLU CI-APRES :**

- Les extensions des habitations en continuité immédiate de l'existant à condition que la surface plancher initiale soit supérieure ou égale à 70 m<sup>2</sup>, que le projet ne conduise pas à :
  - o un accroissement de plus de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation PLU, dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 90 m<sup>2</sup> (existant inclus),
  - o un accroissement de plus de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation PLU, dans la limite d'une emprise au sol totale de 150 m<sup>2</sup> (existant inclus).
- Les piscines et les annexes dans la limite de 50% de la surface de plancher de l'habitation existante et de 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, et à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation.

Dans tous les cas, ces aménagements ne devront :

- pas conduire à la création de logements ;
- pas engendrer une augmentation de la vulnérabilité ;
- pas de changement de destination.

## CONDITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

### • **Accès routier**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours :

- chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de **16 tonnes** dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.

Toutefois pour ce qui concerne les constructions nouvelles en zone d'aléa fort et très fort, la largeur minimale de la voie sera de 5 mètres en tout point.

- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon en plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres.

Si la voie est une impasse, sa longueur doit être inférieure à **50 mètres** et comporter en son extrémité une placette de retournement présentant des caractéristiques au moins égales à celles du schéma annexé.

*Exceptionnellement, si la voie ouverte à la circulation publique ne présente pas les caractéristiques décrites ci-dessus, des adaptations mineures à la norme pourront être envisagées par le préfet si la zone est défendable au vu de l'état de la voirie.*

Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessible à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

### **Défense Extérieure Contre l'Incendie**

Le **Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie**, approuvé le 10 janvier 2017, précise les principes de défense extérieure, les caractéristiques techniques des points d'eau incendie, la gestion générale de la défense extérieure contre l'incendie, la mise en service et maintien en condition opérationnelle des PEI. Il précise dans son annexe 2 les modalités de mise en sécurité des personnes en cas de risque courant. **Cf. Annexe informative.**

## Risque d'inondation

### Sur l'ensemble des parcelles concernées par un risque

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80mètres.

Elles seront composées :

- soit d'un grillage ou une grille, en complément d'une haie vive ;
- soit d'une haie vive.

Seules des maçonneries peuvent être admises en accompagnement des portails d'entrée. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres pourront être encastrés dans les parties maçonnées.

#### 6.2.1. Prise en compte du risque inondation relatif à la basse vallée de la Durance

La commune est intéressée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Durance approuvé le 03 juin 2016. Un report indicatif des secteurs concernés apparaît sur le zonage du PLU en trame grisée. Il convient de se reporter au PPRi lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Le zonage réglementaire du PPRi auquel il convient de se reporter est annexé au présent P.L.U. Ce document distingue différents types de zones :

118

Enjeux	Aléas	Crue de référence		Crue exceptionnelle	
		Fort	Modéré		Exceptionnel
			H<0,5m	0,5<h<1m	
Centres urbains	<b>Bleu foncé</b>	<b>Bleu hachuré</b>	<b>Bleu</b>	<b>Violet</b>	
Autres zones urbanisées	<b>Rouge</b>	<b>Bleu hachuré</b>	<b>Bleu</b>	<b>Violet</b>	
Zones peu ou pas urbanisées	<b>Rouge</b>	<b>Orange hachuré</b>	<b>Orange</b>	<b>Violet</b>	
Bandes de sécurité	<b>Rouge hachuré</b>	<b>Rouge hachuré</b>	<b>Rouge hachuré</b>	<b>Rouge hachuré</b>	

- La zone rouge (R) correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort du fait des hauteurs de submersion ou des vitesses d'écoulement, dans les zones urbanisées ou non, à l'exclusion des centres urbains.
- La zone orange (O) correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa modéré dans les zones peu ou pas urbanisées. Au sein de la zone orange, les espaces exposés à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50m sont inscrits en secteur orange hachuré.
- La zone rouge hachuré (RH) correspond aux secteurs situés à l'arrière immédiat des ouvrages d'endiguement (digues de protection, remblais routiers ou autoroutiers, remblais ferroviaires, canaux) pour lesquels, en cas de défaillance de l'ouvrage (rupture ou surverse), l'aléa serait plus fort que l'inondation naturelle.
- La zone bleu foncé (BF) correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort dans les centres urbains.
- La zone bleue (B) correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa modéré dans les centres urbains et les autres zones urbanisées. Au sein de la zone bleue, les espaces exposés à des hauteurs d'eau inférieures à 0,50m sont inscrits en secteur bleu hachuré.
- La zone violette (V) correspond aux zones situées entre l'enveloppe de la crue de référence et l'enveloppe de la crue exceptionnelle.

### **6.2.1. Prise en compte du risque inondation relatif au Calavon-Coulon-**

La commune est concernée par le PPRI Calavon-Coulon en cours d'élaboration, prescrit par le Préfet de Vaucluse par arrêté du 26 juillet 2002.

La carte des aléas correspondante est annexée au PLU.

Dans l'attente de la finalisation du PPRI avec la production du zonage réglementaire et du règlement, la dernière cartographie de l'aléa transmise par les services de l'Etat constitue la connaissance du risque la plus récente dont l'Etat dispose. Cette cartographie ainsi que les recommandations suivantes sont à utiliser dans l'élaboration des documents d'urbanisme et la délivrance des actes d'urbanisme.

#### **I. VALEUR JURIDIQUE**

Dans l'attente de l'approbation du PPRI, il est nécessaire de recourir à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pour réglementer l'occupation des sols en fonction du niveau de risque auquel est ou serait exposé la population.

L'application du R. 111-2 du code de l'urbanisme se fonde sur une connaissance précise de l'aléa inondation, déterminé par une double approche hydrogéomorphologique et hydraulique, et transposé sous la forme de carte d'aléa communale. La construction et la lecture des cartes d'aléa ont été expliquées à la commune de Cavailon dans le cadre des réunions d'associations organisées par l'Etat sur le PPRI Calavon-Coulon.

Cet article, d'ordre public, est opposable dans toutes les situations. Il permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un projet soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable qui comporterait un risque pour la sécurité publique. Il dispose ainsi que « le projet [de construction ou d'aménagement] peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Par ailleurs, cette information pourra utilement être relayée dans le cadre de l'instruction des demandes de certificat d'urbanisme.

En matière d'inondation, l'« atteinte à la sécurité publique » peut résulter, soit du danger auquel seraient exposés les futurs occupants d'une construction projetée, soit de l'aggravation des risques ou de la création de nouveaux risques que pourrait entraîner, eu égard à sa situation, la présence de la construction projetée sur les constructions existantes situées en amont ou en aval de la zone inondable. Les constructions, même temporaires, résidences démontables et certains aménagements de loisirs sont concernés.

L'article R. 111-2 du code de l'urbanisme doit être invoqué par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme ou par le préfet au titre du contrôle de légalité des actes des collectivités, si le projet porte atteinte à la sécurité publique.

La survenance d'une catastrophe naturelle sur une construction autorisée peut entraîner la mise en cause de la responsabilité administrative de la commune ou de l'Etat. L'engagement éventuel de la responsabilité pénale du maire ou du préfet pour manquement à une obligation de sécurité ou de prudence n'est pas non plus à exclure.

D'autres types d'information sont mobilisables pour compléter l'argumentaire du service instructeur dans le cadre d'une décision de refus sur le fondement de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme :

- éléments historiques démontrant la survenue par le passé d'inondations, et renseignant sur leur étendue, leurs spécificités (hauteurs d'eau, vitesses, repères de crue, etc.) et leurs conséquences (victimes, dommages, brèches dans les digues, surverses, etc.) ;
- les études hydrogéomorphologiques ;
- les études de dangers pour les ouvrages hydrauliques ;
- autre connaissance relative au ruissellement pluvial en zone urbaine imperméabilisée.



## II. DETERMINATION DE L'ALEA :

### a. Études réalisées

Deux études ont permis de définir l'aléa sur le bassin versant du Calavon-Coulon :

- Étude hydrogéomorphologique réalisée par le bureau d'études H2geo, validée en 2007, sous maîtrise d'ouvrage État (DDAF84).

- Étude hydraulique, menée sur la période 2010-2016 sous maîtrise d'ouvrage État pilotée par la DDT84. Cette étude est effectuée par le bureau d'études SAFEGE, la modélisation concerne le Calavon-Coulon sur la partie vaclusienne et ses affluents dans les secteurs à enjeux. La crue de référence est la crue centennale et la crue de calage du modèle est la crue connue de 2008.

### b. Caractérisation de l'aléa

Le niveau de l'aléa va traduire l'intensité du risque encouru par les personnes et les biens en cas de crue d'un cours d'eau. Il dépend de caractéristiques physiques (pluies, configuration du bassin versant) ainsi que d'ouvrages réalisés par l'homme (pont, remblais, etc.).

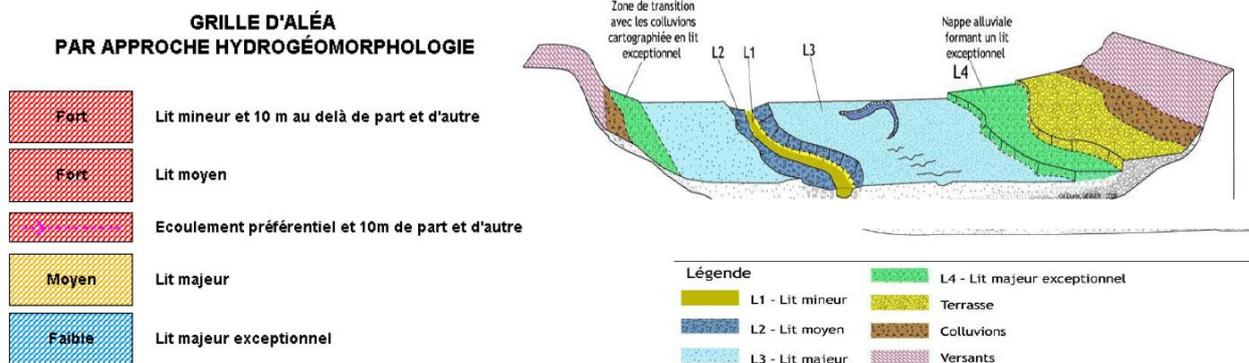
Le PPRI visant à protéger les personnes et les biens, cet aléa est estimé pour une crue de forte intensité (crue centennale ou crue maximale connue et documentée si elle est supérieure à la crue centennale) et en intégrant des hypothèses de défaillances des ouvrages, en particulier les digues.

Cet aléa a été déterminé sur les cours d'eau étudiés par le PPRI, selon la synthèse de deux approches différentes :

1- l'approche hydrogéomorphologique privilégiant l'observation des formes géographiques de la rivière qui consiste à étudier finement la morphologie des plaines alluviales et à retrouver sur le terrain les limites physiques façonnées par les crues passées :

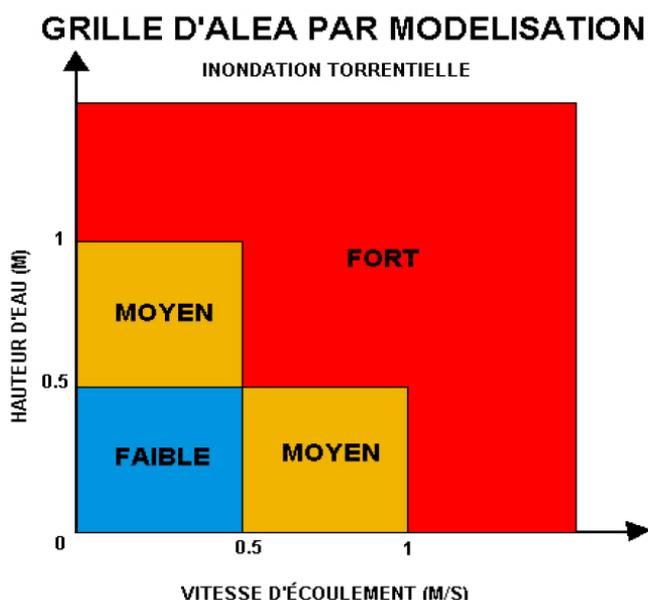
GRILLE D'ALÉA

PAR APPROCHE HYDROGÉOMORPHOLOGIE



2- la simulation hydraulique de la crue centennale du Calavon-Coulon, au moyen d'un modèle mathématique, transcrivant les conditions du parcours de l'eau dans le lit mineur de la rivière et dans la zone inondable, et permettant de calculer les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement.

Trois niveaux d'aléas sont déterminés par croisement entre leurs valeurs maximales de hauteur et vitesse : fort, moyen et faible.



Pour la modélisation PPRi, trois scénarii ont été étudiés pour une crue centennale du Calavon, l'un avec les digues actuelles de Cavaillon en place, l'autre avec un arasement total des digues en rive droite et les ruptures constatées lors de la crue de 2008 en rive gauche, et le troisième avec les ruptures constatées sur les digues lors de la crue de 2008. Le PPRi ayant la vocation de balayer toutes les situations de danger, historiques ou théoriques, l'aléa cartographié est alors une combinaison de ces scénarii qui traduit in fine le risque le plus défavorable sur l'ensemble de la zone étudiée.

La synthèse de ces deux approches donne la **carte d'aléa globale**. Elle a fait l'objet de diverses vérifications sur site, notamment à la demande de la commune de Cavaillon.

Une classe d'aléa supplémentaire appelée « Aléa Résiduel », vient compléter la cartographie, il s'agit de la part du lit majeur hydrogéomorphologique qui n'est pas impacté par la crue de référence centennale, mais reste inondable pour des crues supérieures. Il apparaît en « Vert » sur les cartes d'aléas.

### III. LES RECOMMANDATIONS PREVENTIVES :

Ces aléas montrent l'existence avérée d'un risque sur la commune. L'autorité compétente en matière d'urbanisme doit donc recourir à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme soit pour refuser le projet, soit pour assortir l'autorisation de prescriptions spéciales. Le choix entre interdiction et prescriptions dépend de l'intensité du risque mais aussi des caractéristiques du projet lui-même.

Les interdictions énoncées dans ce chapitre sont basées sur l'existence d'un risque important pour la sécurité publique, notamment dans les cas suivants :

- la construction est envisagée dans une zone de risque important, qui exposerait ses occupants à un danger important ;
- le projet consiste en une reconstruction après sinistre susceptible de soumettre les occupants à un risque important, et notamment lorsque le sinistre est la conséquence d'une inondation ;
- la nature de la construction envisagée revêt un caractère sensible. Dans ce cas, l'interdiction est de mise même en l'absence d'aléa fort, du fait des conséquences prévisibles et des délais nécessaires à l'organisation des secours, du fait notamment de la vulnérabilité particulière des habitants qui s'y installeraient et des difficultés d'évacuation qui en découleraient ;
- la construction envisagée pourrait provoquer ou aggraver dans l'immédiat ou à moyen terme un risque pour d'autres personnes, c'est le cas notamment des constructions ou installations projetées dans le champ d'expansion des crues (zone peu ou pas urbanisée inondable).

<i>Aléa</i>	<i>Hauteur d'eau</i>	<i>Cote de référence = Cote plancher</i>
aléa fort	sans limite haute	TN + 2,50m = hauteur d'un étage.
aléa moyen	+ 1,0m	TN + 1,20m
aléa faible	+ 0,50m	TN + 0,70m
aléa résiduel	non défini, mais inférieure à 0,50m	TN + 0,70m

## Risque afférant aux canalisations de transport de matières dangereuses

La commune de Cavillon est traversée par des canalisations exploitées par la société GRT Gaz.

Les zones de dangers et les distances à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :

- Dans les **zones de dangers très graves** (servitude SUP3) pour la vie humaine (zone d'effets létaux significatifs, ELS), l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissements recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- Dans les **zones de dangers graves** (servitude SUP2) pour la vie humaine (zone d'effets létaux, PEL), l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissements recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- Dans les **zones de dangers significatifs** (servitude SUP1, zone d'effet irréversibles (IRE) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement), la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes 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 ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'emprise des différentes zones de dangers pour les ouvrages est définie dans l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Alimentation CAVAILLON DP	67,7	100	789	enterrée	30	5	5
Alimentation CAVAILLON DP BOUMIANES	67,7	80	5	enterrée	20	5	5
Alimentation CAVAILLON DP BOUMIANES	67,7	100	9	enterrée	30	5	5
ANTENNE DE CARPENTRAS	67,7	100	45	enterrée	30	5	5
ANTENNE DE CAVAILLON APT	67,7	100	10449	enterrée	30	5	5
ANTENNE DE CAVAILLON APT	67,7	100	4	aérien	30	13	13

L'emprise des différentes zones de dangers pour les installations annexe est définie dans l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
CAVAILLON COUP PK 0	35	6	6
CAVAILLON DP BOUMIANES	35	6	6
CAVAILLON COUP DP	35	6	6

# CHAPITRE 6 :

## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

### AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

(art L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme)

124

**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 délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

**L'article L.111-23 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 ».

De même,

**L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** permet, dans le cadre du PLU, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

À 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.

## 1. LES ENSEMBLES BATIS, BATIMENTS ET ELEMENTS DE BATIS SINGULIERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU :

Des ensembles bâtis, bâtiments et éléments de bâtis singuliers ont été identifiés en raison de leur caractère patrimonial.

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

### Les « bâtiments de grande qualité architecturale »

*Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Ils répondent aux codes « B » suivi d'un numéro.*

Toute intervention sur un Bâtiment de Grande Qualité Architecturale doit être faite dans un esprit de conservation et de restauration en référence à l'architecture de l'époque de l'édifice. Sa démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment de Grande Qualité Architecturale identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a) respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment.
- b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment suivantes : forme et matériaux utilisés en toiture, dimensions et caractéristiques des ouvertures en façade, caractéristiques des menuiseries extérieures.
- c) Conserver et mettre en valeur les détails architecturaux identitaires :
  - **Escalier à vis.** *Souvent partie la plus ancienne d'un bâtiment ayant été remanié, il fait partie du paysage urbain lorsqu'il est extérieur. Même dans le cas où l'escalier reste à l'intérieur du bâtiment, il dépasse en général les toitures sous forme d'une tour octogonale bien visible depuis la colline St Jacques.*
  - **Souleyant.** *Vestiges de l'activité agricole, les souleyants sont les parties de combles ouvertes sur l'extérieur. Ils servaient à l'origine de séchoir et peuvent aujourd'hui être réutilisés en l'état comme terrasse.*
  - **Les baies fenières.** *Elles témoignent de l'activité agricole qui existaient dans le centre. Situées au 1<sup>er</sup> étage, elles sont de dimensions plus grandes que les fenêtres d'une pièce d'habitation et souvent surmontées d'une potence destinée à accrocher une poulie. Les dimensions de ces baies sont à conserver.*
  - **Les marquises.** *Elles servaient à constituer un cheminement abrité lié au commerce de la fin du 19<sup>e</sup> siècle jusqu'au milieu du 20<sup>e</sup> siècle. Ces marquises doivent :*
    - *Soit être conservée lorsqu'elles sont d'une facture soignée ou d'un style typé*
    - *Soit être remplacée dans le cas contraire.*
  - **Les devantures commerciales en bois.** *Seules témoins d'un style de devanture datant en général de la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Elles sont à conserver ou à réhabiliter.*
  - **Les détails de serrurerie :** *balcons en fer forgé du 17<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècle, en fonte du 19<sup>e</sup> siècle et en acier du 20<sup>e</sup> siècle ; impostes en fonte ; portes vitrées de la période des années 1930 ; verrières du 19<sup>e</sup> siècle.*
  - **Les détails de décor en pierre de taille :** *encadrement de portes et fenêtres, bandeaux et corniches, chaîne d'angle, balcons, frises décoratives*

- **Les décors de façade divers** : la céramique utilisée en frise ou en médaillon accompagnant des fenêtres dans certains immeubles du 19<sup>e</sup> siècle, le décor peint reconstituant les éléments de décor en pierre de taille
- **Les décors urbains** : luminaires sur console

d) mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère : isolation par l'extérieur, équipement divers en façade et toiture visible.

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.

N°	Identification	
B1à B4	Bâtiments ancien dans l'enceinte de l'hôpital début XX <sup>s</sup>	
B5	Immeuble ancien au croisement de l'Avenue Abel Sarnette et du cours Gambetta	

B6	Immeuble ancien place Gambetta	
B7	Ancien hospice rue Paul Doumer	
B8	Ensemble des bâtiments situés en façade Nord de l'Avenue Maréchal Joffre	

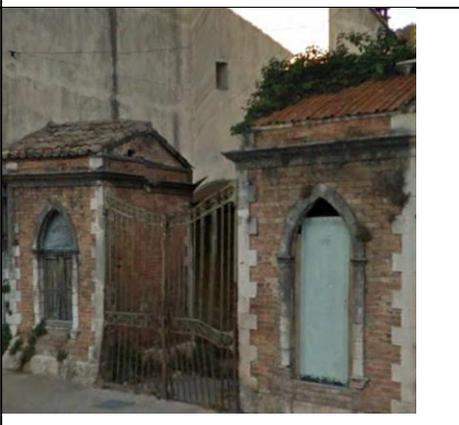


B9

Ensemble des bâtiments situés en façade Sud de l'Avenue Maréchal Joffre

Bâtiments anciens comportant de nombreuses décors de façades.



B10	Hôtel rue Ampère	
B11	Alignement de maisons anciennes avec terrasses et verrière fin XIX <sup>s</sup> rue de l'Arc Romain	
B12	Hôtel de ville XVIII <sup>e</sup> et sa grande verrière	
B13	Potail et ses piles et bâtis associés cours Bournissac	

B14

Ensemble de bâtiments anciens Avenue  
Gabriel Peri et Cours Bournessac



B15	Ancien bâtiment du Crédit Lyonnais Cours Bournissac	
B16	Café fin de siècle	
B17	Ensemble bâti rue Liffra	
B18	Bâtiment ancien place Fernand Lombard	

B19	Immeuble ancien rue Diderot	
B20	Maison ancienne rue Diderot	
B21	Maison de notable cours Sadi Carnot	
B22	Maison façade Cours Sadi Carnot	

B23	Couvent et Chapelle Rue du Couvent	
B24	Hôtel Grand' rue	
B25	Maison Grand' rue	

<p>B26</p>	<p>Arcades, ensemble bati et Synagogue rue Chabran</p>	
<p>B27</p>	<p>Hôtel rue Poissonnerie</p>	

B28	Anciens murs de bâtiments, Place Joseph d'Arbaud	
B29	Bâtiment Cours Victor Hugo	

### **Les « places à conserver dans leurs dimensions »**

*Elles sont reportées sur le plan de zonage sous forme d'un aplat de couleur. Elles répondent aux codes « PI » suivi d'un numéro.*

Accompagnant un monuments ou liées à un usage social, les places identifiées au document graphique doivent conserver leurs dimensions d'origine.

N°	Identification
PI1	Place du 4 Septembre
PI2	Place Castil Blaze
PI3	Place Joseph Guis
PI4	Place Léon Gambetta
PI5	Place du Commerce
PI6	Place Philippe de Cabassole / Place aux Herbes
PI7	Place cours Gambetta

### **Les « passages couverts »**

*Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Ils répondent aux codes « Pc » suivi d'un numéro.*

Accompagnant l'implantation d'un commerce permettant le cheminement abrité, les passages couverts « sous arcade », à usage public, sont une caractéristique architecturale du début du 19<sup>e</sup> siècle, repris au XX<sup>e</sup> siècle par des passages « sous bâtiments ».

Toute réhabilitation d'un bâtiment ou ensemble bâti doit assurer la conservation de ces passages couverts et de leurs caractéristiques architecturales.

La modification des caractéristiques structurelles du passage couvert est autorisée dans le cas où elle permet de retrouver ses caractéristiques originelles (exemple : abaissement de la hauteur du plafond).

N°	Identification	
Pc1	Passage sous arcade Place aux Herbes	
Pc2	Passage sous arcade Place Castil Blaze	
Pc3	Passage Vidau	
PC4	Passage couvert place du Clos	

### Les bâtiments industriels d'intérêt

Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Ils répondent aux codes « Bi » suivi d'un numéro.

Toute intervention sur un Bâtiment d'Intérêt doit être faite dans un esprit de conservation et de restauration en référence à l'usage de l'époque de l'édifice. Sa démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment d'Intérêt identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a) respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques de l'ancien bâtiment d'activité ;
- b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales liées à l'usage d'origine du bâtiment, au mobilier extérieur lié à l'usage du bâtiment.

N°	Identification
Bi1	Moulin Paradou
Bi2	Moulin de Bel Air
Bi3	Imprimerie Mistral

138

### **Le patrimoine vernaculaire**

Il est reporté sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Il répond aux codes « Pv » suivi d'un numéro.

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Élément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doit être conservé, restauré, mis en valeur ou faire l'objet d'une restitution à l'identique.

N°	Identification	
Pv1	Ancien pont sur le Coulon <i>Chemin du pont du Coulon</i>	

## **2. LES ELEMENTS NATURELS SINGULIERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU :**

### **Les continuités écologiques liées aux canaux à préserver**

Elles sont reportées sur le plan de zonage sous forme d'un linéaire de couleur.

Les continuités identifiées au titre de l'article L.151-23 sont à conserver pour des motifs d'ordre écologique, corridors écologiques.

Le caractère naturel doit être maintenu au titre de la trame bleue.

Les ripisylves sont à conserver au moins dans leur épaisseur et linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère naturel du site, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- à l'entretien des canaux et leurs abords, ainsi qu'à la gestion de leur fonctionnalité ;
- à la création d'accès nécessaire aux sociétés de gestion du canal
- à l'aménagement cheminements piétons ou cyclables.

### **Les parcs et espaces paysagers à conserver**

*Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme d'un aplat de couleur.*

Ces espaces sont protégés pour des motifs d'ordres paysagers et de cadre de vie.

Ces espaces identifiés au zonage du PLU doivent conserver leur aspect naturel et végétal.

L'imperméabilisation des sols ne peut être liée qu'à des aménagements légers ou à la création d'accès, de cheminements piétons ou cyclables.

Tout abattage d'arbre doit être compensé sur le site ou ses abords immédiats.

### **Les arbres remarquables**

*Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel.*

Tout abattage, dessouchage et arrachage est proscrit sauf pour raison majeure de sécurité.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige, d'une espèce locale.

Tout projet doit protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour leur pérennité et leur développement.

### **Les alignements d'arbres à conserver**

*Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme d'un linéaire de couleur.*

Ils concernent des alignements identifiés comme à préserver au regard de leur intérêt paysager, d'accompagnement des entrées de villes ou traversées urbaines.

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité ou de maladie ;
- dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble ou de restructuration d'un espace public sur lequel sont plantés les arbres.

Dans le premier cas, tout abattage d'arbre doit être **compensé** par la plantation d'un arbre de haute tige, **dans le respect du principe d'alignement planté**. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Dans le second cas, le projet d'aménagement doit assurer la plantation de nouveau arbres. La densité et l'organisation des plantations choisies doit assurer la valorisation paysagère du site.

### **Les haies agricoles**

*Elles sont reportées sur le plan de zonage sous forme d'un linéaire de couleur.*

Les haies recensées au plan de zonage sont à conserver pour leur rôle d'espace tampon face aux usages agricoles, à l'interface entre les espaces cultivés et les zones bâties

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré du linéaire de haies, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaires et de sécurité ;
- à la fonctionnalité agricole

La suppression d'une haie doit être compensée, dans un périmètre de 100 mètres, par la plantation d'un linéaire au moins équivalent.

# CHAPITRE 7 : LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos....). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055.
- **Clôture** : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que « tout propriétaire a le droit de clore son héritage ». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.
- **Commerce de détail** : il s'agit de commerces dont l'activité principale consiste à vendre aux particuliers des services, ou des marchandises dans l'état où elles sont achetées ou après transformations mineures.'
- **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.
- **Destinations** :
  - **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf définition précédente).
  - **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
  - **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurances relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
  - **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
  - **Constructions à d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
  - **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
    - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
    - les crèches et haltes garderies
    - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire

- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
  - les établissements pénitentiaires
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social
  - les établissements d'action sociale
  - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
  - les établissements sportifs à caractère non commercial
  - les lieux de culte
  - les parcs d'exposition
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)
- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. 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 des 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 ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.
- **Emprise au sol** : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus), et la superficie du terrain, exception faite :
- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.
  - des bassins de rétention

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de reconstruction, de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement.

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).
- **Extension** : L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut-être envisagée soit à l'horizontale, soit en hauteur (c'est une surélévation).
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.
- **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.

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- **Mur écran** : lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs écrans,...) dont la hauteur dépasse 2 mètres sont soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire : cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. En deçà de ce seuil, leur édification n'est pas contrôlée au titre du code de l'urbanisme.

- **Opération d'aménagement** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.

Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- **Surface de plancher** : Elle est définie à l'article L111-14 du code de l'urbanisme qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

