LE PONTET
Commune la plus jeune du Vaucluse

Commune Le Pontet

Département de Vaucluse (84130)

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

4. Règlement

Dossier de mise à disposition du public



Elaboration du PLU	Prescription 12/04/2012	Arrêt 11/12/2018	Mise à l'enquête 31/08/2020	Approbation 10/12/2020
Mises à jour du PLU	22/03/2021, 27/10/2021, 17/10/2022, 14/12/2023, 23/10/2024 et 14/10/2025			
Modification n°1 du PLU				

Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier

8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35
atelier@lacroze.fr

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI 2

TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES 4

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 22

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA 23

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB 31

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC 38

CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE 45

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .. 52

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUE 53

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUH 57

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU 63

CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUE 66

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 69

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A 70

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ... 77

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N 78

ANNEXE 1 : EXTRAIT DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI) 86

MODE D'EMPLOI

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les prescriptions concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- Les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols.
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.

2. Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur et la repérer par rapport au plan des servitudes d'utilité publique dans les annexes du P.L.U.

3. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

    - UA pour UA, UAa, UAb, UAc et UAd
    - UB pour UB et UBa
    - UC pour UC, UCa, UCb et UCc
    - UE pour UE, UEa, UEb, UEc, ~~UEci4~~, UEd ~~et UEi4~~
    - 1AUE
    - 1AUH pour $1AUH_1$ et $1AUH_2$
    - 2AUE pour 2AUE et $2AUE_1$
    - 2AUH
    - A
    - N pour N, Na, Nb, Nf_3 et Nzh

4. Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3 : Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès ouverts au public
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
Article 5 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique
Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même

propriété
Article 9 : Emprise au sol des constructions
Article 10 : Hauteur maximum des constructions
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.
Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques et environnementales

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5. **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

   - L'annexe "servitude d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
   - Les annexes sanitaires "assainissement et eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
   - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les emplacements réservés, les espaces boisés classés, etc.
   - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
   - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I : LES DISPOSITIONS GENERALES

Nota :

La commune du Pontet a prescrit la révision de son POS valant élaboration de son PLU par délibération en date du 12 avril 2012.
Le PLU a été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.
Une nouvelle codification de la partie réglementaire du code de l'urbanisme a été mise en place par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 avec une application à compter du 1er janvier 2016. Il modernise le contenu du PLU et notamment le règlement. Le décret donne la faculté aux communes ayant engagé l'élaboration de leur PLU avant le 1er janvier 2016 de rester sur les outils réglementaires préexistants.
La commune du Pontet fait le choix d'élaborer le PLU sur la base des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme relatifs au contenu des PLU applicables au 31 décembre 2015 afin de préserver les règles et la méthodologie employées pendant les études du projet de PLU.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

- les articles L 102-12, L.153-11 et L. 424-1 du code de l'urbanisme (sursis à statuer),
- les articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés,
- l'article L.111-15 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction d'un bâtiment après sinistre,
- les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme (sécurité publique),
- les dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme (conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques),
- les dispositions de l'article R.111-15 du code de l'urbanisme (préoccupations d'environnement)
- les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales),
- l'implantation des caravanes est soumise aux dispositions des articles R.111-37 à R.111-46 du code de l'urbanisme,
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme annexées au présent PLU,
- les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant :
  - les lotissements,
  - le droit de préemption urbain,
  - les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines dites " **zones U "** correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

   Elles sont régies par les dispositions des différents chapitres du Titre II et comprennent :

   - la zone **UA** correspondant à la ZAC « centre-ville » et comprenant les secteurs **UAa**, **UAb**, **UAc** et **UAd** et un sous secteur **UAc$_1$**.
   - la zone **UB** à vocation principale d'habitat et comprenant un secteur **UBa**,
   - la zone **UC** à vocation principale d'habitat et comprenant des secteurs **UCa**, **UCb** et **UCc,**
   - la zone **UE** à vocation d'activités économiques et comprenant des secteurs **UEa**, **UEb**, **UEc**, **UEd**, **UEe**, **UEci$_4$** et **UEi$_4$**.

2. Les zones à urbaniser dites " **zones AU** " correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation.

   Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant le règlement.
   Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette

zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Elles sont régies par les dispositions des différents chapitres du titre III et comprennent :

- la zone **1AUE** correspondant à une zone d'urbanisation future opérationnelle à vocation d'activités économiques,
- les zones **1AUH** correspondant à des zones d'urbanisation future opérationnelles à vocation principale d'habitat,
- la zone **2AU** correspondant à une zone d'urbanisation future non opérationnelle à vocation mixte (habitat et activités économiques),
- les zones **2AUE** correspondant à des zones d'urbanisation future non opérationnelles à vocation d'activités économiques.

3. La zone agricole **A** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, régie par les dispositions du titre IV.

4. La zone **N** correspondant à des secteurs à dominante naturelle de la commune à protéger en raison de leur intérêt du point de vue paysager, régie par les dispositions du titre V. Elle comprend les secteurs **Na**, **Nb**, **Nf_3** et **Nzh.**

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, au titre de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS SINISTRES

L'article L.111-15 du code de l'urbanisme dispose : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

ARTICLE 6 - APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le présent règlement s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU à l'exception des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation à savoir les secteurs UAc_1, UAd, $1AUH_1$, $1AUH_2$ et la zone 1AUE.

Les règles édictées par le présent règlement ne sont donc pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot créé ou à créer.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Compte tenu de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés et de ne pas obérer la sécurité publique notamment en bordure de voies.

ARTICLE 8 - ZONES DE BRUIT

Cf. pièce 7.3 en annexes du PLU, l'arrêté et la carte des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre et affectés par le bruit.

L'arrêté préfectoral du 02 février 2016 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de Vaucluse identifie plusieurs voies de communication sur la commune :

Les routes départementales :

- la RD 28 (entre la limite communale avec Vedène et allée de Cassagne), voie de catégorie 2 : une bande sonore de 250 mètres est à respecter de part et d'autre de la voie,
- la RD 28 (entre l'allée de Cassagne et la RD 901), voie de catégorie 3 : une bande sonore de 100 mètres est à respecter de part et d'autre de la voie,
- la RD 225 (entre la RD 907 et l'avenue Louis Braille), voie de catégorie 2 : une bande sonore de 250 mètres est à respecter de part et d'autre de la voie,
- la RD 901, voie de catégorie 3 : une bande sonore de 100 mètres est à respecter de part et d'autre de la voie,
- la RD 907 (entre le pont de la RD 225 et la RD 225 bords du Rhône), voie de catégorie 1 : une bande sonore de 300 mètres est à respecter de part et d'autre de la voie
- la RD 907 (entre la limite communale avec Sorgues et le pont de la RD 225), voie de catégorie 2 : une bande sonore de 250 mètres est à respecter de part et d'autre de la voie,
- la RD 907 (entre la RD 225 bords du Rhône et la limite communale avec Avignon) ; voie de catégorie 2 : une bande sonore de 250 mètres est à respecter de part et d'autre de la voie.

Les voies communales :

- la route de Morières, l'avenue du Général de Gaulle, l'avenue Pasteur, l'avenue de la République, voies de catégorie 3 : une bande sonore de 100 mètres est à respecter de part et d'autre de ces voies,
- l'avenue T. Delorme (entre le pont de la RD 225 et l'avenue du Lac), voie de catégorie 3 : une bande sonore de 100 mètres est à respecter de part et d'autre de ces voies,
- l'avenue T. Delorme (entre l'avenue du Lac et l'avenue Goutarel), voie de catégorie 4 : une bande sonore de 30 mètres est à respecter de part et d'autre de ces voies,
- l'avenue Goutarel, la route de Carpentras, Chemin du Périgord, l'avenue F. Lascour, voies de catégorie 4 : une bande sonore de 30 mètres est à respecter de part et d'autre de ces voies,

Les voies ferrées :

- ligne n°830000 Lapalud / Avignon, voie ferrée de catégorie 1 : une bande sonore de 300 mètres est à respecter de part et d'autre de cette voie.

Dans ces bandes sonores, les bâtiments doivent respecter des normes acoustiques déterminées par :

- l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté interministériel du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

- les arrêtés interministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et dans les hôtels.

ARTICLE 9 – ZONES D'EFFETS A PROXIMITE DU SITE D'EURENCO

Conformément au porter à connaissance de l'Etat en date du 28 novembre 2016, l'étude de danger du site EURENCO situé sur la commune de Sorgues est prise en compte avec notamment les cartes d'aléas (surpression, projection, toxique et thermique) présentées en pages suivantes.

En fonction du niveau d'aléa et du type d'effet, cinq types différents de recommandations sur l'urbanisation future sont précisés :

- **l'interdiction totale de construire** tout nouveau projet dans les zones exposées aux aléas Très Fort Plus (TF+) et Très Fort (TF), à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- **l'interdiction de construire** tout nouveau projet dans les zones exposées aux aléas Fort Plus (F+), Fort (F) et de projection (PRO1) à l'exception d'extensions liées à l'activité à l'origine du risque, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes, ou de nouvelles installations classées autorisées compatibles (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone ;
- **l'autorisation de construire est possible** dans les zones exposées aux aléas Moyen Plus (M+) en surpression, toxique et thermique ou Moyen (M) en surpression ou en zone de projection (Pro2), sous réserve de ne pas augmenter la population totale exposée. Quelques constructions pourront être autorisées sans densification de l'occupation du territoire. La construction d'Etablissements Recevant du Public (ERP) ou la réalisation d'une opération d'ensemble (construction d'un lotissement) est donc à proscrire ;
- **l'autorisation de construire est la règle générale** dans les zones exposées aux aléas Moyen (M) en toxique et thermique ou aléas Faible (Fai) en surpression, à l'exception des ERP difficilement évacuables par rapport aux phénomènes dangereux redoutés ;
- **l'autorisation de construire est la règle** dans les zones exposées aux aléas Faible (Fai) toxique.

Dans les zones ou l'autorisation est possible, les projets de constructions devront respecter les performances de résistance suivantes :

- dans la zone « M+ » en thermique : une résistance sous un flux thermique de 8 Kw/m²,
- dans la zone « M » en thermique : une résistance sous un flux thermique de 5 Kw/m²,
- dans la zone « M+ » en surpression : une résistance sous une surpression de 200 mbar,
- dans la zone « Fai » en surpression : une résistance sous une surpression de 50 mbar (y compris pour les fenêtres),
- dans les zones « M+ » et « M » en toxique : le taux d'atténuation cible requis est de 0,54 (pour identifier les niveaux d'étanchéité à l'air requis pour le local de confinement n50).

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

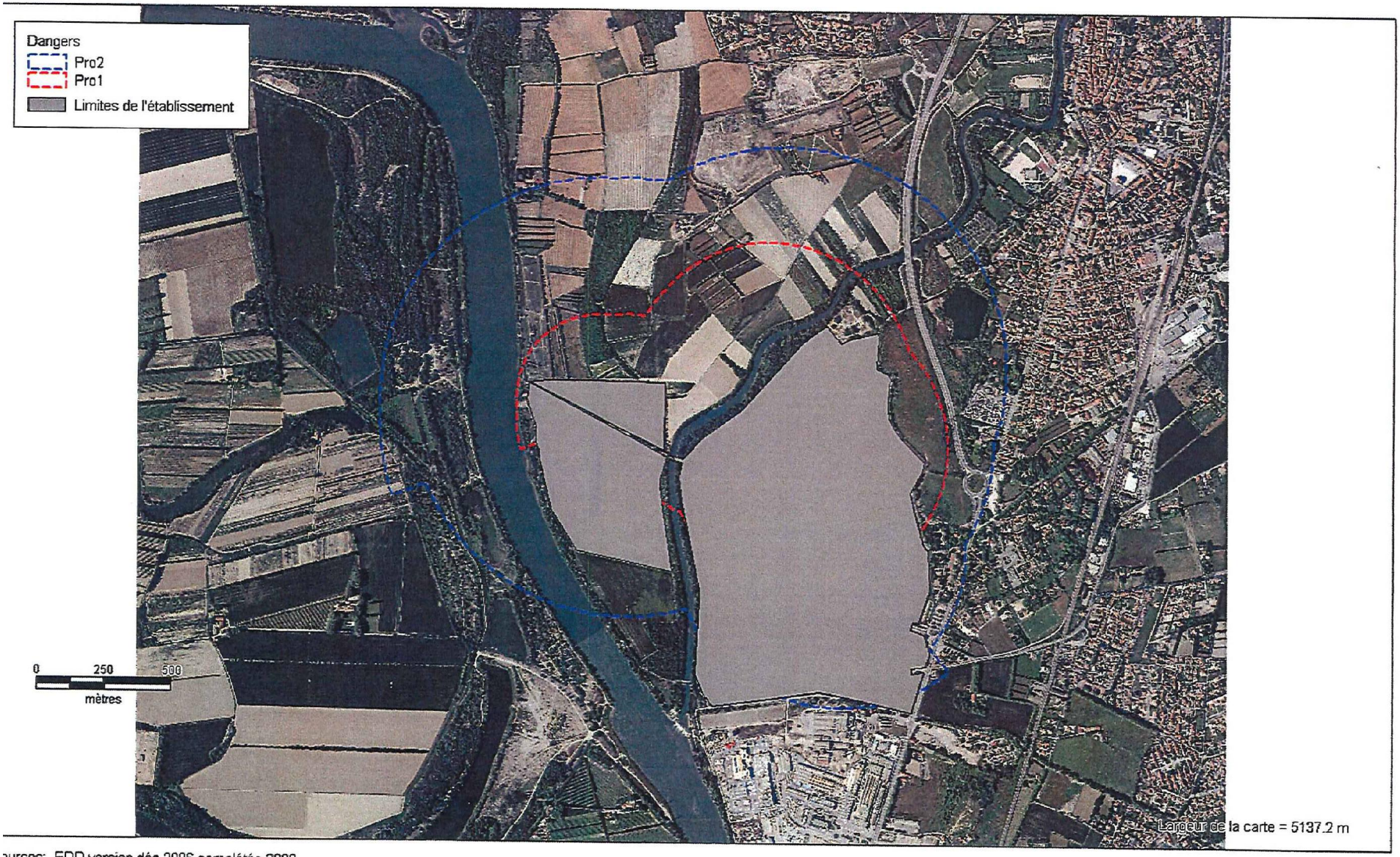
PAC autour de l'établissement Eurenco
Carte d'aléa des effets de surpression



Sources: EDD version déc 2006 complétée 2008
Rédaction/Edition: DREAL PACA - 18/08/2010 - MAPINFO® V 8 - SIGALEA® V 3.2.014 - ©INERIS 2010

SIGALEA

PAC autour de l'établissement Eurenco
Carte d'aléas des effets de projection

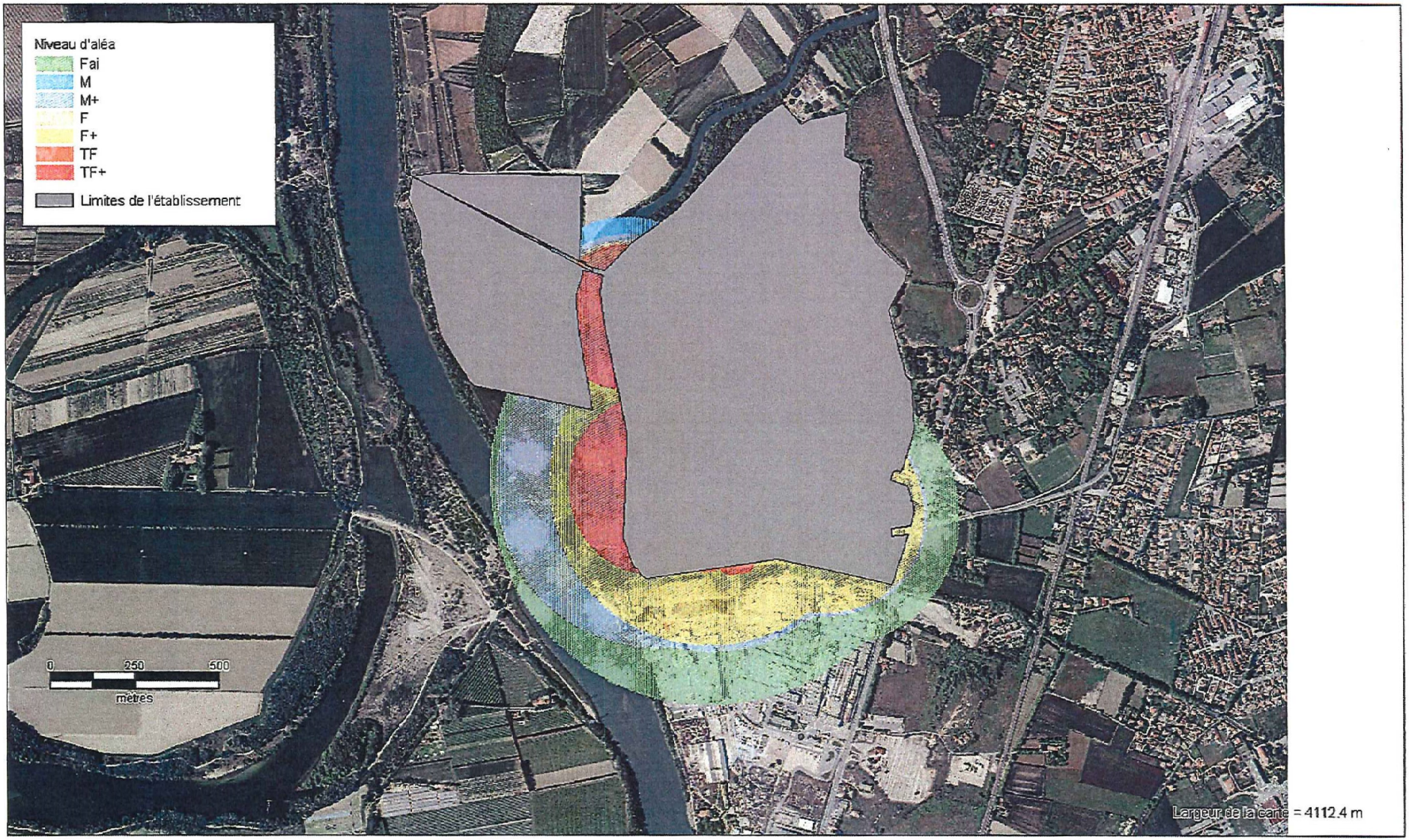


ources: EDD version déc 2006 complétée 2008
édaction/Edition: DREAL PACA - 18/08/2010 - MAPINFO® V 8 - SIGALEA® V 3.2.014 - ©INERIS 2010

SIGALEA

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PAC autour de l'établissement EURENCO
Carte d'aléa des effets toxiques

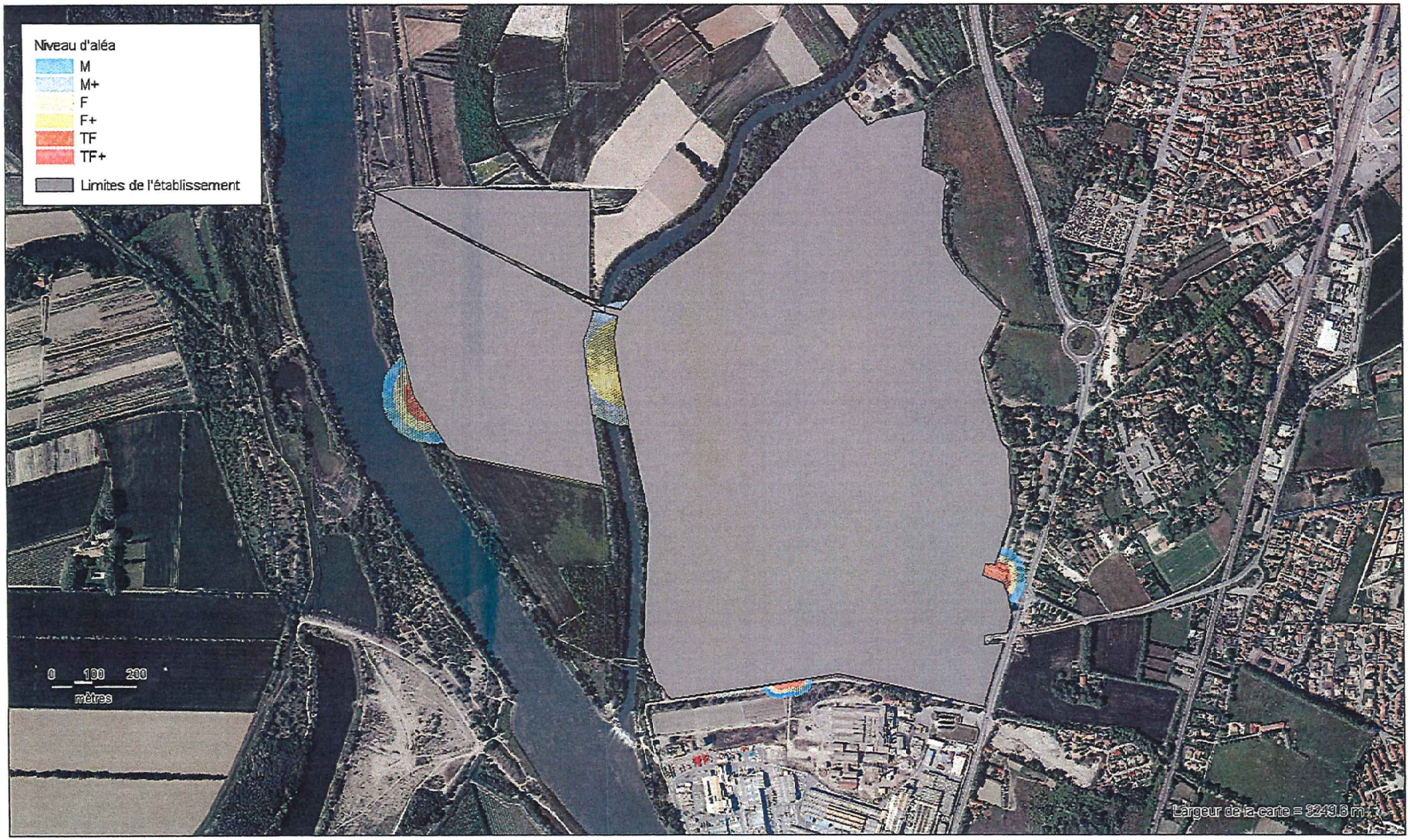


Sources: EDD version déc 2006 complétée 2008
Rédaction/Edition: DREAL PACA - 18/08/2010 - MAPINFO® V 8 - SIGALEA® V 3.2.014 - ©INERIS 2010

SIGALEA

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PAC autour de l'établissement Eurenco
Carte d'aléa des effets thermiques



Sources: EDD version déc 2006 complétée 2008
Rédaction/Edition: DREAL PACA - 18/08/2010 - MAPINFO® V 8 - SIGALEA® V 3.2.014 - ©INERIS 2010

SIGALEA

ARTICLE 10 - RISQUE INONDATION

1- PPRi « Rhône »

La commune est concernée par le PPRi « Rhône » approuvé le 20 juin 2023 ~~20 janvier 2000 et révisé le 07 mai 2002. Une partie du territoire communal, quartier de l'Oseraie Ouest, est classée en zone RP4 (hauteur de la crue de référence inférieure à 1 mètre et crue décennale nulle).~~

La commune est concernée par le PPRi :
- le long des berges du Rhône (zones $1AUH_1$ et N du PLU),
- sur les quartiers Les Agassins, Le Pigeonnier, Camp Rambaud et La Croix Verte (zone UB et UC du PLU),
- sur le quartier de l'Oseraie Ouest (zone UE du PLU).

Le PPRi est annexé au PLU (pièce 7.2.e). ~~L'emprise de la zone RP4 du PPRI est reporté sur les documents graphiques du PLU par un indice « i4 ». Les planchers habitables à créer seront situés au dessus de la cote de référence fixée à 22,00 NGF.~~

~~Lorsqu'un terrain se trouve situé dans la zone RP4 du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.~~

Les dispositions du PPRi s'imposent au Plan Local d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.
Il convient de se reporter au PPRi annexé au PLU pour connaître les différentes zones inondables et les règles applicables.

Lorsqu'un terrain se trouve dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

2- Le risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement, réalisé par Grand Avignon en 2001 et mis à jour en 2009 (Etude EGIS Eau) concernant le risque d'inondation par débordement de la roubine Morières-Cassagne.

La carte d'inondabilité pour une crue d'occurrence centennale du schéma distingue 4 seuils de hauteur, qui peuvent être répartis en tois niveaux d'aléa :
- aléa « faible » : H<0,5 m,
- aléa « modéré » : 0,5m<H<1m
- aléa « fort » : 1m<H<2m
- aléa « fort » : H>2m

La carte d'aléa est reportée sur le plan de zonage 5.4.

Dans l'ensemble des zones inondables, sont interdits :

- les sous-sols – dont les parkings en tout ou partie enterrés,
- les campings,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les bâtiment liés à la gestion de crise,
- les remblaiements et exhaussement de sols.

Les installations de service public (STEP, réseaux, infrastructures,…) peuvent être autorisées, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable.
Elles ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente.

Les clôtures sont autorisées, à condition de minimiser les impacts hydrauliques, à l'aide d'orifices de décharge situés sous la côte de référence et assurant une transparence globale de 30%.

Les piscines sont autorisées, à condition d'être affleurantes afin de n'avoir aucun impact hydraulique et sous réserve d'être équipées d'un dispositif de balisage permettant de repérer leur emprise au niveau de la cote de référence en cas d'inondation.

➢ Dans les secteurs soumis à un aléa fort (hauteurs d'eau supérieures à 1 mètre)

Pour tous les projet admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés à 2,50 m au-dessus du terrain naturel.

Les garages et annexes de surface limitée à 25 m² par logement existant sur l'unité foncière **ou les abris non clos** (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Les constructions nouvelles sont interdites.

Les constructions existantes

- **la surrélévation** des habitations est autorisée **sans création de logement**,
- **peut être admise l'extension de l'emprise au sol limitée à 25 m²** nécessaire à la création d'une aire refuge.
- **Peuvent être admis sous les conditions énoncées ci-après :**
  - **La surélévation** des constructions à usage d'activité ou de stockage ;
  - **La surélévation** des établissements recevant du public à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil ;
  - **L'aménagement intérieur ou le changement d'usage des constructions existantes, à condition :**
    - de ne pas augmenter la vulnérabilité d'usage et de ne pas créer de logement d'hébergement, de bâtiment nécessaire à la gestion de crise, ou d'ERP ;
    - de ne pas augmenter la capacuité d'accueil et la valeur des biens exposés au risque ;
    - **de créer ou d'aménager une zone refuge** si un tel niveau n'existe pas au préalable dans la construction.

- **Peuvent être admis sous la cote de référence :**
  - **L'extension limitée** à 50% de l'emprise au sol des constructions à usage d'activité ;
  - **Les serres agricoles de type tunnel**.

➢ Dans les secteurs soumis à un aléa modéré ou faible (hauteurs d'eau inférieures à 1 mètre)

Pour tous les projets admis ci-après, les planchers habitables créés seront situés à 1,20 m au dessus du terrain naturel en zone d'aléa modéré et 0,70 m au-dessus du terrain naturel en zone d'aléa faible.

Les garages et annexes de surface limitée à 25 m² par logement existant sur l'unité foncière, les abris non clos (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) et les serres agricoles pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles sont interdites sauf dans les cas suivants :

- **au sein de la zone urbanisée et dans les espaces de transition, les constructions nouvelles** pourront être admises, à l'exclusion des établissements sensibles et de nature à recevoir un nombre important de personnes (**ERP de type R, U, J et de 1ère, 2ème et 3ème catégorie**) ;
- **les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité agricole** sont autorisées.

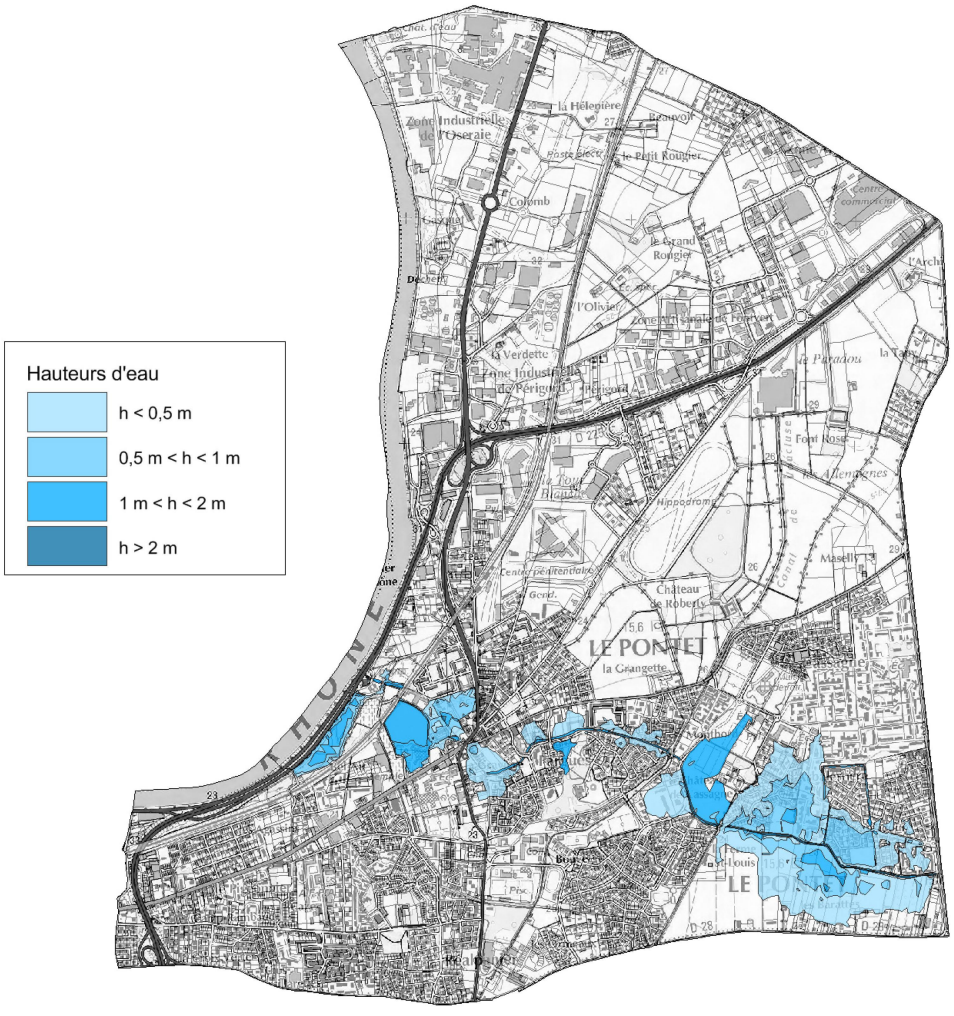
Les constructions existantes

- **l'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation** est autorisée ;
- **les extensions ou la surélévation** des établissements sensibles et de nature à recevoir un nombre important de personnes (**ERP de type R, U, J et de 1ère, de 2ème et de 3ème catégorie**) ne peuvent être admises que s'il n'y a pas d'augmentation sensible de la capacité d'accueil et qu'il y a diminution de la vulnérabilité globale.
-
- **Peuvent être également admis :**
  - **L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation** des établissements recevant du public, **à l'exception** des établissements sensibles et de nature à recevoir un nombre important de personnes ;
  - **L'extension de l'emprise au sol ou la surélévation** des constructions à usage d'activité ou de stockage ;
  - **Le changement de destination** des constructions existantes pour les usages autorisés dans le présent porter à connaissance ;

- **Peuvent être admis sous la cote de référence :**
  - **L'extension limitée** à 50% de l'emprise au sol des constructions à usage d'activité ou de stockage ;
  - **Les serres agricoles.**

Extrait de l'étude du schéma directeur d'aménagement de la roubine de Morières-Cassagne

Inondabilité en cas de période de retour 100 ans



ARTICLE 11 – RISQUE FEUX DE FORÊT

La commune est concernée par le risque feu de forêt d'aléa moyen sur la partie boisée de Roberty (secteur **Nf_3**).

Après qu'aient été rendus les arbitrages nécessaires entre les occupations concurrentes du sol, 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 selon les caractéristiques de la réglementation en vigueur.

Les bâtiments éventuellement autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection.

ARTICLE 12 - SISMICITE

Depuis le 1er mai 2011 (Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique), le nouveau zonage sismique de la France et les règles EC8 sont en vigueur.

La commune du Pontet selon le nouveau zonage sismique de la France se situe dans une zone de sismicité 3 c'est à dire de sismicité modérée. (Il y a 5 niveaux >> 1 = Très faible, 2 = Faible, 3 = Modéré, 4 = Moyen et 5 = Fort)

Depuis cette date, sur l'ensemble du territoire communal, les nouvelles règles de construction applicables seront celles des normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-11NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.

ARTICLE 13 - RISQUE RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILES

La commune est concernée par le risque retrait gonflement d'argiles (zones d'aléa faible sur l'ensemble du territoire communal). La carte et les dispositions constructives sont intégrées au rapport de présentation du PLU (pièce n°1).

Il est préconisé une étude réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions adaptées.

ARTICLE 14 : SERVITUDES RELATIVES AUX CANALISATIONS DE GAZ ET D'HYDROCARBURES

Le territoire communal est traversé par :

- deux canalisations de gaz naturel exploitées par GRTGAZ (DN100 antenne Entraigues – Le Pontet et DN80 alimentation EURENCO),
- un pipeline destiné au transport d'hydrocarbures liquides exploitée par la Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR).

Les différentes canalisations sont reportées sur le plan des servitudes d'utilité publiques en annexe au P.L.U.

Cela donne lieu à deux types de servitude : une servitude relative au passage de la canalisation et une servitude plus récente relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations ayant des incidences sur le droit des sols (arrêté préfectoral du 24 juillet 2018). Les prescriptions réglementaires sont liées à cette nouvelle servitude (cf. paragraphe XVIII de la liste des servitudes d'utilité publique pièce 7.2.a).

ARTICLE 15 - ZONES D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003707 du 1er août 2003, les autorités compétentes peuvent décider de saisir le préfet de région si elles estiment que, dans les cas de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations ou de travaux divers ainsi que d'autorisation de travaux d'affouillement, ces aménagements sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (article 5 du décret n°2002-89). Ces aménagements ne pourront être entrepris qu'après accomplissement des mesures de conservation ou de sauvegarde prescrites, le cas échéant, par le préfet de région.

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article 7 du décret n°2002-89).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles de PACA (service régional de l'archéologie) et entraînera l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

ARTICLE 16 : DEFRICHEMENT, COUPE ET ABATAGES D'ARBRES

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 312-9 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 17 : LES BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme dispose : *« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

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

La commune a identifié, sur la base de critères architecturaux ou patrimoniaux, quatre ensembles bâtis pour lesquels un changement de destination est autorisé). Ils se trouvent en zone naturelle du PLU sur le secteur de Roberty.

Numéro	Identification	Changement de destination autorisé
CD1	La Grangette	Habitat, commerces, services
CD2	Château de Roberty, ses dépendances et la buchetterie	Habitat, hébergement hôtelier et services
CD3	Font Rose	Habitat, hébergement hôtelier et services
CD4	La Bézette	Habitat, hébergement hôtelier et services

ARTICLE 18 : LE PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme dispose : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non*

bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

La commune a identifié certains immeubles bâtis représentant un intérêt patrimonial ou architectural pour lesquels des dispositions particulières sont prescrites pour permettre leur conservation.

Ces éléments sont indicés B1 à B13 sur les documents graphiques du PLU.

Numéro	Identification
B1	Domaine de Caze
B2	Mas Beaupré
B3	Hôtel de Ville
B4	Château de Cassagne
B5	Eglise Notre Dame de Bon Secours
B6	Maison Goutarel
B7	Ferme Boch
B8	Imprimerie Barthélémy
B9	Château de l'Olivier
B10	~~Château de la Verdette~~ Ferme de Chavasse
B11	~~Ferme Chavasse~~ Domaine de Fallot
B12	Ferme des Barattes
B13	~~Ferme Périgord~~ Domaine de Beauvoir

Les travaux réalisés sur les bâtiments existants doivent :

- respecter leurs caractéristiques en terme de structure et de volume,
- mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales : forme des toitures, ouvertures en façade, menuiseries extérieures, etc.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer leur caractère patrimonial,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats un traitement de qualité, approprié à leurs caractéristiques architecturales.

ARTICLE 19 : LES ELEMENTS NATURELS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme dispose : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*
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. »

La commune a identifié les ripisylves et végétations aux abords des cours d'eau pour lesquelles des dispositions particulières sont prescrites pour permettre leur conservation pour des motifs d'ordre écologique et paysager.

Ces éléments sont représentés par un linéaire en pointillés de couleur verte et indicés R1 à R5 sur les documents graphiques du PLU.

Numéro	Cours d'eau
R1	Canal de Vaucluse
R2	Roubine Morières Cassagne
R3	Filiole Saint-Martin
R4	Canal Crillon
R5	Le Rhône

Au titre de la conservation des continuités écologiques (trame verte et bleue), le caractère végétalisé des abords des cours d'eau identifiés est à préserver, ou à renforcer sur les secteurs non végétalisés, sur une distance de 5 mètres à partir du haut de berge, ou la largeur de la végétation si celle-ci est supérieure à 5 mètres.

Les travaux ou aménagement aux abords de ces cours d'eau ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires :
- à l'entretien et la gestion de la végétation,
- à la gestion des risques sanitaires et de sécurité,
- à l'entretien des berges des cours d'eau et canaux,
- à la création d'accès nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Les abords des cours d'eau sont préservés sur une bande de 5 mètres minimum mesurée à partir du haut de la berge ou sur une bande correspondant à la largeur de la végétation existante quand cette dernière est supérieure à 5 mètres, en l'absence de bâtiments ou d'annexes autres que constructions légères à la date d'approbation du PLU.

Dans cette bande, les espaces sont à maintenir non imperméabilisées. D'autre part, les clôtures pleines sont interdites dans cette bande.

ARTICLE 20 : LEXIQUE

Acrotère :

Partie supérieure d'un mur de façade, masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord, généralement dans le cas de toitures terrasses.

Affouillement :

Creusement par prélèvement de terre conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Annexe :

Construction complémentaire de la construction principale : un garage, un local technique piscine, un abri-jardin, une cuisine d'été, etc.

Changement de destination :

Passage de l'une à l'autre des neuf destinations identifiées par le code de l'urbanisme (cf. définition de "destination" ci-après).

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Ils englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin : les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol), les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.).

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes (liste non exhaustive) :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés a la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les maisons de retraite ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les aires de jeux et de loisirs. etc.
- les équipements sportifs, de détente et de loisirs ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (poste de relevage, poste électrique, antenne, etc.).
- etc.

Destination :

Le code de l'urbanisme différencie neuf catégories de constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole et forestière, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

A noter, que conformément à l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, les constructions accessoires au bâtiment principal ont la même destination que ce dernier. Par exemple, le garage d'une habitation est considéré comme une habitation donc il n'y a pas de changement de destination lors de la transformation d'un garage en pièce de vie. Néanmoins, le garage produit de l'emprise au sol et pas de la surface de plancher. La transformation d'un garage en chambre ou salon nécessitera donc une autorisation d'urbanisme puisqu'il y aura création de surface de plancher supplémentaire.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs.

Les terrasses non couvertes inférieures à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel, les piscines non couvertes et leurs plages ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Enduit :

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels) constitué d'un mortier de ciment et/ou de chaux hydraulique, destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser. On distingue les enduits traditionnels (qui nécessitent trois couches), les bicouches, enfin les monocouches (à base de mortiers industriels et appliqués en deux passes).

Exhaussement :

Surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

Extension :

Augmentation de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hébergement hôtelier :

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement (TA Versailles, 14 janv. 1997, SA d'HLM des Trois Vallées c/ Commune de Coignères), il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) (CE 9 mars 1990, SCI Le Littoral). Selon la jurisprudence, il apparaît que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

Logement de fonction :

Logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations artisanales, industrielles, d'entrepôt ou commerciales.

Opération d'aménagement :

Un ensemble organisé d'études, d'acquisitions foncières et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toutes natures (habitat, activités, loisirs, etc.). Elle peut prendre la forme par exemple d'un lotissement, d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), etc.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs de son territoire. Elles comportent des schémas d'aménagement de principe qui précise les caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.
Ces OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Surface de plancher :

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction sous certaines conditions des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques, etc.

Terrain ou unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision.

Terrain naturel :

Altitude du terrain avant travaux d'aménagement à chaque point de mesure.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone **UA** correspond à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Centre-Ville » créée par délibération du conseil municipal du 13 décembre 1990.

Elle comprend :

- un secteur **UAa** avec notamment des règles d'implantation des constructions et de hauteur particulières,
- des secteurs **UAb** avec des règles de hauteur particulières,
- un secteur **UAc** dans lequel le commerce est interdit,
  - un sous secteur **UAc_1** soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- un secteur **UAd** soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone **UA** est concernée partiellement par le risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne. Il convient de se reporter au plan de zonage 5.4 et aux prescriptions de l'article 10.2° des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

Un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est institué sur le quartier du Lac dans lequel le programme de logements devra comprendre au moins 35% de logements locatifs sociaux.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables notamment les dispositions liées à l'isolement acoustique des bâtiments en bordure de voies bruyantes (article 8 des dispositions générales).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UA1 et UA2 est implicitement autorisé.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- dans le secteur **UAc** et le sous-secteur **UAc_1**, les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts extérieurs de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Peuvent être autorisées les installations classées, à condition :

- que leur installation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soit compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

2- Dans le sous-secteur **UAc$_1$** et le secteur **UAd**, l'urbanisation est conditionnée au respect des principes exposés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).
Dans le secteur **UAd**, l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble.

3- Pour les immeubles bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (B1 à B13 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de conservation énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

4- Pour les cours d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (R1 à R5 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de préservation énoncées à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

5- Pour les secteurs concernés par le risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne, identifiés au plan de zonage 5.4, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article 10.2° des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

6- Sur le quartier du Lac, un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est institué dans lequel le programme de logements devra comprendre au moins 35% de logements locatifs sociaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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, ramassage des déchets ménagers, etc.).

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

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

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

3- Assainissement

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

L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

Piscines

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dés lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par le code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de piscine effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

En cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et des surverses peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4- Collecte et gestion des eaux pluviales

Dans la zone **UA**

A 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.

Dans les secteurs **UAa**, **UAb**, **UAc**, **UAd** et le sous-secteur **UAc_1**

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).
Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé.
Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.
En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu des contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieure ou égale à 1 500 m²), le débit minimum est fixé à 2l/s.
Tous les aménagements nécessaires à la collecte et la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,…) à construire sur le domaine public ou privé devront être réalisées en réseau souterrain ou établies sous les corniches, de maison en maison sans incidence sur l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UA 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

Des implantations différentes seront possibles, sous réserve du respect des dispositions de l'article UA 7 :

- lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20 mètres sur rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement,
- lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant déjà en retrait.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles.

Dans les secteurs **UAa, UAb, UAc, UAd** et le sous-secteur **UAc_1 :**

A défaut d'indication figurant sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées :

- pour les voies orientées sensiblement Nord-Sud : à l'alignement de la voie ou en retrait de 6 mètres de l'axe,
- pour les voies orientées sensiblement Est-Ouest :
  - à l'alignement coté Sud de la voie,
  - à 12 mètres de l'alignement Sud, coté Nord de la voie.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les constructions doivent être implantées en limite ou à au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale,
- aux annexes à condition de ne pas excéder 30% de la largeur de la parcelle dans la limite de 5 mètres,
- aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 mètre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En bordure du canal de Vaucluse, du canal Crillon, de la Roubine Morières Cassagne et la filiole Saint-Martin, les marges de recul des constructions sont fixées à 6 mètres à partir du haut de berge.

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

Dans la zone **UA**, les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite latérale. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (L = H/2, minimum 3 mètres).

Dans les secteurs **UAa**, **UAb, UAc** et le sous-secteur **UAc$_1$**, lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (L = H/2, minimum 3 mètres).

Dans le secteur **UAd**, les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives. Toutefois dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'emprise publique de l'avenue François Lascour, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 mètre.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 20 des dispositions générales.

Dans les secteurs **UAa**, **UAb, UAc, UAd** et le sous-secteur **UAc$_1$**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout ou au niveau supérieur de l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

1- Dans le secteur UAa

Hauteur relative par rapport aux voies

Lorsque la construction est réalisée en limite d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, la hauteur de la construction à l'égout ou au niveau supérieur de l'acrotère en cas de toitures-terrasses (H) doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'alignement opposé ou la limite de d'emprise opposée des voies (H =L).

Hauteur absolue

En tout état de cause, dans le secteur **UAa**, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 12 mètres à l'égout des toits ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et 15 mètres au faîtage.
La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout ou au niveau supérieur de l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

2- Dans le secteur UAb

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout ou au niveau supérieur de l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

3- Dans le secteur UAc et le sous-secteur UAc_1

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres mesurés à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout ou au niveau supérieur de l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

4- Dans le secteur UAd

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et 9 mètres au faîtage.

Toutefois, dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de l'emprise publique de l'avenue François Lascour, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres mesurés à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout ou au niveau supérieur de l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

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

1- Adaptation au terrain

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 seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2- Aspect des constructions

Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect 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 initiale.

3- Toitures

Les faîtages seront de préférence parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de teintes claires ou vieillies avec des pentes comprises entre 25 et 35%. Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise ou une corniche. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

D'autres types de toitures comme les toitures terrasses peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet et qu'elles s'intègrent dans l'environnement de la construction.

4- Façades

Les teintes de couleur des enduits de façade doivent être en harmonie avec les bâtiments anciens de la zone.

Les surfaces pleines devront dominer nettement à l'exception des vitrines commerciales sur rue ou place publique installées en rez-de-chaussée. Les façades auront un caractère plus fermé vers le nord.

D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôtures

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres à l'exception des portails et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées au regard de nuisances sonores particulières ou covisibilités importantes dûment justifiées.

Les murs de clôture en maçonnerie seront enduits sur toutes leurs faces (enduit de finition en harmonie avec la construction principale).

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les besoins à prendre en compte sont:

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher, une place et demi de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher et moins de 110 m² de surface de plancher, deux places de stationnement par logement de plus de 110 m² de surface de plancher,
  - dans les secteurs **UAa, UAb, UAc, UAd** et le sous-secteur **UAc_1**, une place de stationnement par logement de moins de 40 m² de surface de plancher et deux places de stationnement par logement de plus de 40 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche entamée

de 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m²,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ou pour 4 couverts,
- autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'accord de la commune.

D'autre part, dans les lotissements ou groupe d'habitations, une place de stationnement visiteurs devra être réalisée par tranche entamée de 4 logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas de besoins nouveaux en stationnement.

Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, il peut justifier 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 moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipés de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et plantés (1 arbre haute tige pour 4 places de stationnement).

Les plantations existantes seront de préférence maintenues.

Il convient d'éviter la plantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

Les ripisylves et végétation en bordure des cours d'eau et canaux identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver ce qui n'empêche pas leur entretien à partir du moment où la structure du paysage et la fonction écologique n'en sont pas altérées

ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Elle correspond aux secteurs d'extension autour du centre ancien situé en dehors de la ZAC Centre Ville et aux espaces de part et d'autre de l'avenue Général de Gaule et l'avenue Louis Pasteur.

Cette zone à vocation principale d'habitat, commerce et service représente une densité de bâti affirmé qu'il convient de confirmer.

Elle comprend un secteur **UBa**, quartier de la Gare, ~~sur lequel est instituée une servitude d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme~~ soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation et un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La zone **UB** est concernée partiellement par une servitude liée à la conduite d'hydrocarbure SPMR pour lesquelles des prescriptions particulières sont à prendre en compte (cf. article 14 des dispositions générales).

La zone **UB** est concernée partiellement :
- par le PPRi du Rhône (cf. article 10.1° des dispositions générales du règlement et annexe 7.2.e),
- par le risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne. Il convient de se reporter au plan de zonage 5.4 et aux prescriptions de l'article 10.2° des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables notamment les dispositions liées à l'isolement acoustique des bâtiments en bordure de voies bruyantes (article 8 des dispositions générales).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts extérieurs de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions, les parcs et champs de tir, les pistes de karting,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et ceux prévus en emplacements réservés sur les documents graphiques.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Peuvent être autorisées les installations classées, à condition :

- que leur installation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soit compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

2- Dans le secteur **UBa**, ~~sont institués :~~ l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble et au respect des principes exposés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU). D'autre part, un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dans lequel le programme de logements devra comprendre au moins 35% de logements locatifs sociaux.

~~- une servitude d'attente de projet est instituée au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme. Pendant une période de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, sont uniquement autorisés les constructions et installations inférieures à 20 m² de surface de plancher et l'extension des constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.~~

3- Pour les immeubles bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (B1 à B13 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de conservation énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

4- Pour les cours d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (R1 à R5 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de préservation énoncées à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

5- Pour les secteurs concernés par le PPRi du Rhône, il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRi en annexe 7.2.e. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

6- Pour les secteurs concernés par le risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne, identifiés au plan de zonage 5.4, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article 10.2° des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

7- Pour les secteurs concernés par la servitude liée à la conduite d'hydrocarbure exploitée par SPMR, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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, ramassage des déchets ménagers, etc.).

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

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

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

3- Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

Piscines

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dés lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par le code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de piscine effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

En cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et des surverses peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4- Assainissement des eaux pluviales

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).
Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé.
Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.
En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu des contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieure ou égale à 1 500 m²), le débit minimum est fixé à 2l/s.
Tous les aménagements nécessaires à la collecte et la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,…) à construire sur le domaine privé seront réalisées chaque fois que possible en réseau souterrain.

ARTICLE UB 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

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

- voies orientées sensiblement Nord-Sud : 6 mètres de l'axe
- voies orientées sensiblement Est-Ouest :
    - à l'alignement, côté Sud de la voie
    - à 12 mètres de l'alignement Sud, côté Nord de la voie

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les constructions doivent être implantées en limite ou à au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale,
- aux annexes à condition de ne pas excéder 30% de la largeur de la parcelle dans la limite de 5 mètres,
- aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 mètre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En bordure du canal de Vaucluse, du canal Crillon, de la Roubine Morières Cassagne et la filiole Saint-Martin, les marges de recul des constructions sont fixées à 6 mètres à partir du haut de berge.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres (L = H/2, minimum 3 mètres).

En limite d'une zone UC, pour les constructions d'une hauteur supérieure à 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et/ou 9 mètres au faîtage, la distance horizontale de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L = H).
Toutefois, dans la bande de recul obtenue en application des dispositions ci-dessus, peuvent être implantées sur la limite séparative les parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage, le faîtage étant disposé perpendiculaire ou sensiblement perpendiculaire à la limite séparative.

D'autre part, en cas d'adossement à un bâtiment existant implanté en limite séparative, la hauteur de la construction nouvelle sera inférieure ou égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 mètre.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 20 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de l'emprise au sol de 20% conformément à l'article L.151-28 2° du code de l'urbanisme. Pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres mesurés à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et 15 mètres au faîtage.
Les installations techniques tels que les cheminées, les antennes, les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, etc. sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépassant les hauteurs énoncées ci-dessus, leur évolution est limitée à la hauteur de la construction originelle.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout ou au niveau supérieur de l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

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

1- Adaptation au terrain

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 seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2- Aspect des constructions

Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect 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 initiale.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de teintes claires ou vieillies avec des pentes comprises entre 25 et 35%. Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise ou une corniche. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

D'autres types de toitures comme les toitures terrasses peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet et qu'elles s'intègrent dans l'environnement de la construction.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

Les enduits doivent être de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôtures

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres à l'exception des portails et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées au regard de nuisances sonores particulières ou covisibilités importantes dûment justifiées.

Les murs de clôture en maçonnerie seront enduits sur toutes leurs faces (enduit de finition en harmonie avec la construction principale).

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de surface de plancher et 2 places de stationnement par logement de 40 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage commercial ou artisanal : une place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux: une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher,
- pour les hébergements hôteliers et restaurant: 1 place de stationnement par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

D'autre part, dans les lotissements ou groupe d'habitations, une place de stationnement visiteurs devra être réalisée par tranche entamée de 4 logements.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

Les plantations existantes seront de préférence maintenues.

Dans les opérations d'aménagement portant sur une surface de terrains d'au moins 2 000 m², il est exigé de traiter en espaces verts commun un minimum de 10% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Il convient d'éviter la plantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

Les ripisylves et végétation en bordure des cours d'eau et canaux identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver ce qui n'empêche pas leur entretien à partir du moment où la structure du paysage et la fonction écologique n'en sont pas altérées.

ARTICLE UB 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Elle correspond aux zones urbaines périphériques à vocation principale d'habitat, commerces et services.

Elle comprend :

- les secteurs **UCa** correspondant au quartier des Daulands en assainissement non collectif,
- les secteurs **UCb** et **UCc** dans lesquels notamment des règles d'emprise au sol particulières sont édictées,

La zone **UC** est concernée partiellement par une servitude liée soit à la conduite d'hydrocarbure exploitée par SPMR soit à des canalisations gaz exploitées par GRTGAZ pour lesquelles des prescriptions particulières sont à prendre en compte (cf. article 14 des dispositions générales).

La zone **UC** est concernée partiellement :
- par le PPRi du Rhône (cf. article 10.1° des dispositions générales du règlement et annexe 7.2.e),
- par le risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne. Il convient de se reporter au plan de zonage 5.4 et aux prescriptions de l'article 10.2° des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables notamment les dispositions liées à l'isolement acoustique des bâtiments en bordure de voies bruyantes (article 8 des dispositions générales).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UC1 et UC2 est implicitement autorisé.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts extérieurs de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping à l'exception du camping existant dans le secteur **UCc**, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions, les parcs et champs de tir, les pistes de karting,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et ceux prévus en emplacements réservés sur les documents graphiques.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Peuvent être autorisées les installations classées, à condition :

- que leur installation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soit compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

2- En ce qui concerne le camping existant en secteur **UCc**, les constructions et installations liées à son fonctionnement, son aménagement, son évolution pour répondre aux éventuelles nouvelles normes.

3- Pour les immeubles bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (B1 à B13 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de conservation énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

4- Pour les cours d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (R1 à R5 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de préservation énoncées à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

5- Pour les secteurs concernés par le PPRi du Rhône, il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRi en annexe 7.2.e. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

6- Pour les secteurs concernés par le risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne, identifiés au plan de zonage 5.4, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article 10.2° des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

7- Pour les secteurs concernés par la servitude liée soit à la conduite d'hydrocarbure exploitée par SPMR soit à des canalisations gaz exploitées par GRTGAZ, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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, ramassage des déchets ménagers, etc.).

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

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

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

3- Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

Dans les secteurs **UCa**, les effluents de toute construction doivent être dirigés vers un dispositif d'assainissement individuel conforme à la règlementation en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

Piscines

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dés lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par le code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de piscine effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

En cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et des surverses peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4- Assainissement des eaux pluviales

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).
Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé.
Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.
En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu des contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieure ou égale à 1 500 m²), le débit minimum est fixé à 2l/s.
Tous les aménagements nécessaires à la collecte et la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,…) à construire sur le domaine privé seront réalisées chaque fois que possible en réseau souterrain.

ARTICLE UC 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

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

- voies orientées sensiblement Nord-Sud : 6 mètres de l'axe
- voies orientées sensiblement Est-Ouest :
    - à l'alignement, côté Sud de la voie
    - à 12 mètres de l'alignement Sud, côté Nord de la voie

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les constructions doivent être implantées en limite ou à au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale,
- aux annexes à condition de ne pas excéder 30% de la largeur de la parcelle dans la limite de 5 mètres,
- aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 mètre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En bordure du canal de Vaucluse, du canal Crillon, de la Roubine Morières Cassagne et la filiole Saint-Martin, les marges de recul des constructions sont fixées à 6 mètres à partir du haut de berge.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres (L=H/2, minimum 3 mètres).

Dans le secteur **UCc**, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres (L=H/2, minimum 3 mètres). Toutefois, en secteur **UCc**, les annexes peuvent jouxter les limites séparatives dans la limite d'une hauteur de 2,50 mètres à l'égout ou au niveau supérieur de l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 mètre.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 20 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet dans la zone **UC**,
- 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet dans le secteur **UCb**,
- 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet dans les secteurs **UCa et UCc**.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout ou au niveau supérieur de l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dépassant les hauteurs énoncées ci-dessus, leur évolution est limitée à la hauteur de la construction originelle.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur ne pourra excéder 15 mètres au faîtage.

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

1- Adaptation au terrain

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 seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2- Aspect des constructions

Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect 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.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de teintes claires ou vieillies avec des pentes comprises entre 25 et 35%. Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise ou une corniche. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

D'autres types de toitures comme les toitures terrasses peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet et qu'elles s'intègrent dans l'environnement de la construction.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

Les enduits doivent être de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôtures

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres à l'exception des portails et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées au regard de nuisances sonores particulières ou covisibilités importantes dûment justifiées.

Les murs de clôture en maçonnerie seront enduits sur toutes leurs faces (enduit de finition en harmonie avec la construction principale).

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de surface de plancher et 2 places de stationnement par logement de 40 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage commercial ou artisanal : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher,
- pour les hébergements hôteliers et restaurant : 1 place de stationnement par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

D'autre part, dans les lotissements ou groupe d'habitations, une place de stationnement visiteurs devra être réalisée par tranche entamée de 4 logements.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation. Toutefois, si ces transformations entraînent la suppression de places de stationnement existantes, elles doivent être compensées sur le terrain d'assiette.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.
Les plantations existantes seront de préférence maintenues.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés en pleine terre et devront représenter au moins :

- en zone **UC**, 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet,
- en secteur **UCa**, **UCb et UCc**, 40% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet,

De plus, dans les opérations d'aménagement portant sur une surface de terrains d'au moins 2 000 m², il est exigé de traiter en espaces verts commun un minimum de 10% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Il convient d'éviter la plantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

Les ripisylves et végétation en bordure des cours d'eau et canaux identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver ce qui n'empêche pas leur entretien à partir du moment où la structure du paysage et la fonction écologique n'en sont pas altérées.

ARTICLE UC 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Elle correspond aux zones d'activités situées au Nord de la commune sur les secteurs de l'Oseraie, Périgord et Saint-Tronquet et au Sud de la commune sur le secteur Realpanier.

Elle comprend :

- le secteur **UEa**, situé route de Sorgues, dans lequel des règles de hauteur spécifiques sont instituées,
- le secteur **UEb** correspondant à l'emprise des zones d'effet à proximité du site Eurenco situé sur la commune de Sorgues,
- le secteur **UEc** concerné par l'emprise de la servitude d'utilité publique instituée sur l'ancien site pétrolier « Rhône »,
- ~~le secteur **UEi$_4$** concerné par la zone inondable identifiée par le PPRi « Rhône »,~~
- ~~le secteur **UEci$_4$** concerné par l'emprise de la servitude d'utilité publique instituée sur l'ancien site pétrolier « Rhône » et par la zone inondable identifiée par le PPRi « Rhône »,~~
- le secteur **UEd** concerné par l'emprise de la servitude d'utilité publique instituée sur l'ancienne usine de fabrication d'engrais sur le secteur « Realpanier »,
- les secteurs **UEe** correspondant aux constructions d'activités au lieu-dit « Les Barattes » en assainissement non collectif.

La zone **UE** est concernée partiellement par une servitude liée soit à la conduite d'hydrocarbure exploitée par SPMR soit à des canalisations gaz exploitées par GRTGAZ pour lesquelles des prescriptions particulières sont à prendre en compte (cf. article 14 des dispositions générales).

La zone **UE** est concernée partiellement :
- par le PPRi du Rhône (cf. article 10.1° des dispositions générales du règlement et annexe 7.2.e),
- par le risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne. Il convient de se reporter au plan de zonage 5.4 et aux prescriptions de l'article 10.2° des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables notamment les dispositions liées à l'isolement acoustique des bâtiments en bordure de voies bruyantes (article 8 des dispositions générales).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UE1 et UE2 est implicitement autorisé.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitat autres que celles visées à l'article UE2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et ceux prévus en emplacements réservés sur les documents graphiques.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les logements de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités et que leur surface de plancher n'excède pas 80 m².

2- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée,
- la création d'annexes (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension),
- que les annexes soient limitées à 30 m² d'emprise au sol par annexe et les piscines à 60 m² de surface de bassin.

3- Dans le secteur **UEb**, les constructions doivent respecter les prescriptions liées aux zones d'effet du site EURENCO (article 9 des dispositions générales du présent règlement).

4- Dans le~~s~~ secteur~~s~~ **UEc** ~~et **UEci$_4$**~~, les constructions doivent respecter les prescriptions posées par l'arrêté préfectoral instituant la servitude d'utilité publique (cf. dossier servitude d'utilité publique, pièce n°7).

5- Dans le secteur **UEd**, les constructions doivent respecter les prescriptions posées par l'arrêté préfectoral instituant la servitude d'utilité publique (cf. dossier servitude d'utilité publique, pièce n°7).

~~6- Dans les secteurs **UEi$_4$** et **UEci$_4$**, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :~~

- ~~pour tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement, les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence 22,00 NGF. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10% la surface de plancher de la construction originelle,~~

- ~~pour tout aménagement ou création de construction à usage d'hébergement, les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence 22,00 NGF,~~

- ~~pour tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux), les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé au-dessus de la cote de référence 22,00 NGF,~~

- ~~les établissements recevant du public d'un classement supérieur à la 4ème et 5ème catégorie ne seront pas autorisés s'il existe, sur le territoire de la commune, une possibilité de construire ces équipements dans une zone non inondable.~~

~~En tout état de cause, entre les prescriptions ci-avant et celle du PPRi, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.~~

6- Pour les secteurs concernés par le PPRi du Rhône, il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRi en annexe 7.2.e. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

7- Pour les immeubles bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (B1 à B13 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de conservation énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

8- Pour les cours d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (R1 à R5 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de préservation énoncées à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

9- Pour les secteurs concernés par le risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne, identifiés au plan de zonage 5.4, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article 10.2° des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

10- Pour les secteurs concernés par la servitude liée soit à la conduite d'hydrocarbure exploitée par SPMR soit à des canalisations gaz exploitées par GRTGAZ, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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, ramassage des déchets ménagers, etc.).

Les nouveaux accès directs et privatifs sur la RD 28, RD 225 et RD 907 sont interdits. Ils doivent se faire à partir de voies et carrefours aménagés.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
Pour les besoins industriels, les pompages dans les nappes phréatiques sont autorisés sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

3- Assainissement des eaux usées

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

Toutes les eaux et matières usées résiduaires des installations industrielles doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

Dans les secteurs **UEe**, les effluents de toute construction doivent être dirigés vers un dispositif d'assainissement individuel conforme à la règlementation en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

Piscines

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par le code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de piscine effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

En cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et des surverses peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4- Assainissement des eaux pluviales

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).
Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé.

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite. En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu des contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieure ou égale à 1 500 m²), le débit minimum est fixé à 2l/s.

Tous les aménagements nécessaires à la collecte et la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,…) à construire sur le domaine privé seront réalisées chaque fois que possible en réseau souterrain.

ARTICLE UE 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

A défaut d'indication graphique, les constructions doivent être édifiées à au moins 8 mètres de l'axe des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En bordure du canal de Vaucluse, les marges de recul sont fixées à 6 mètres à partir du haut de berge.

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

~~1- Pour les bâtiments constructions à usage d'activités~~

~~Tout bâtiment~~ Toute construction doit être distant des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

2- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point ~~du bâtiment~~ de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres (limite ou L=H/2, minimum 4 mètres).

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 20 des dispositions générales.

L'emprise au sol de toute construction, ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres mesurés à l'égout du toit. Dans le secteur UEb, la hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres à l'égout du toit.

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

Dans le secteur **UEa**, pour les éléments de superstructure tels que les silos industriels, la règle de hauteur posée au premier paragraphe ne s'applique pas. La hauteur est alors limitée à 30 mètres.

La hauteur des annexes aux habitations existantes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout ou 3 mètres au niveau supérieur de l'acrotère et 4 mètres au faîtage.

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

Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les logements de fonction : 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher et 2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage commercial ou artisanal : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage industriel ~~et d'entrepôt~~ : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher,
- pour les entrepôts : les places de stationnement seront calibrées selon les besoins de l'activité,
- pour les hébergements hôteliers et restaurant : 1 place de stationnement par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

En fonction de la spécificité de l'activité, et sur justification technique, il est possible de déroger aux ratios exposés ci-avant avec avis favorable de la commune.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

Stationnement des vélos

Pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble de bureaux.

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être traitées en espaces verts plantés.

Il convient d'éviter la plantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

Les aires de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs devront être accompagnées de végétaux sous forme de tonnelles ou arbres de haute tige (1 arbre pour 4 places de stationnement). Cette disposition ne s'applique pas pour des aires de stationnement disposant de dispositifs d'écran solaire ou panneaux photovoltaïques.

Les ripisylves et végétation en bordure des cours d'eau et canaux identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver ce qui n'empêche pas leur entretien à partir du moment où la structure du paysage et la fonction écologique n'en sont pas altérées.

ARTICLE UE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries, sont encouragés. Il en est de même des dispositifs de productions d'énergies renouvelables en toiture ou en ombrières sur les aires de stationnement à l'exception du secteur UEb.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE 1AUE

La zone **1AUE** correspond à une zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'activités économiques située quartier « Périgord ». Elle est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et au respect des principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables notamment les dispositions liées à l'isolement acoustique des bâtiments en bordure de voies bruyantes (article 8 des dispositions générales).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1AUE 1 et 1AUE 2 est implicitement autorisé.

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et ceux prévus en emplacements réservés sur les documents graphiques.

ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone 1AUE est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et au respect des principes énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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, ramassage des déchets ménagers, etc.).

ARTICLE 1AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

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

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

3- Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

4- Assainissement des eaux pluviales

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).
Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé.

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

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu des contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieure ou égale à 1 500 m²), le débit minimum est fixé à 2l/s.

Tous les aménagements nécessaires à la collecte et la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,…) à construire sur le domaine privé seront réalisées chaque fois que possible en réseau souterrain.

ARTICLE 1AUE 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

A défaut d'indication graphique, les constructions doivent être édifiées à au moins 8 mètres de l'axe des voies.

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

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 20 des dispositions générales.

L'emprise au sol de toute construction, ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres mesurés à l'égout du toit.

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

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

Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AUE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage commercial ou artisanal : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher,

- pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher,

- pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher,

- pour les hébergements hôteliers et restaurant: 1 place de stationnement par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle affectation n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Si une modification d'une construction existante est susceptible d'augmenter les besoins en stationnement, le prorata des places manquantes engendrées par la modification est pris en compte dans le calcul des besoins en stationnement.

Stationnement des vélos

Pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble de bureaux.

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs devront être accompagnées de végétaux sous forme de tonnelles ou arbres de haute tige (1 arbre pour 4 places de stationnement). Cette disposition ne s'applique pas pour des aires de stationnement disposant de dispositifs d'écran solaire ou panneaux photovoltaïques.

D'autre part, une interface paysagère avec la future voie inscrite en emplacement réservé C1 devra être aménagée selon les principes exposés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Il convient d'éviter la plantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

ARTICLE 1AUE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

La zone **1AUH** correspond à une zone à urbaniser opérationnelle à vocation principale d'habitat.

Cette zone comprend :

- Un **secteur 1AUH$_1$**, quartier « Bord du Rhône », dont l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et au respect des principes énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU). Un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est institué dans lequel le programme de logements devra comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux.

- Un **secteur 1AUH$_2$**, quartier « Périgord Sud », dont l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur et au respect des principes énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU). Un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est institué dans lequel le programme de logements devra comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Le secteur 1AUH$_1$ est concerné partiellement par le PPRi du Rhône (cf. article 10.1° des dispositions générales du règlement et annexe 7.2.e).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables notamment les dispositions liées à l'isolement acoustique des bâtiments en bordure de voies bruyantes (article 8 des dispositions générales).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles 1AUH 1 et 1AUH 2 est implicitement autorisé.

ARTICLE 1AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les dépôts extérieurs de toute nature : véhicules accidentés ou usagés, ferrailles, matériaux, etc.
  - les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les parcs d'attractions, les parcs et champs de tir, les pistes de karting,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - toutes installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (roulottes, yourtes, caravanes, abris de week-end, etc.),
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

ARTICLE 1AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le **secteur 1AUH$_1$** : l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation quartier « Bord du Rhône » (cf. pièce n°3 du PLU). Un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est institué dans lequel le programme de logements devra comprendre au moins 25% de logements locatifs sociaux

Dans le **secteur 1AUH$_2$** : l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur et doit être compatible avec les principes exposés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation quartier « Périgord Sud » (cf. pièce n°3 du PLU). Un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est institué dans lequel le programme de logements devra comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux

Pour les secteurs concernés par le PPRi du Rhône, il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRi en annexe 7.2.e. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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, ramassage des déchets ménagers, etc.).

ARTICLE 1AUH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

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

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

3- Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation de tous les effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

Piscines

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dés lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par le code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de piscine effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

En cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et des surverses peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4- Assainissement des eaux pluviales

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).
Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé.

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

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu des contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieure ou égale à 1 500 m²), le débit minimum est fixé à 2l/s.

Tous les aménagements nécessaires à la collecte et la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,…) à construire sur le domaine privé seront réalisées chaque fois que possible en réseau souterrain.

ARTICLE 1AUH 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

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

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en limite ou à au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres (L=H/2, minimum 3 mètres).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes dont la surélévation par rapport au terrain naturel de la parcelle n'excède pas 0,50 mètre.

Dans le secteur **1AUH$_2$**, un retrait des constructions de 6 mètres par rapport au limites séparatives au Sud de la zone est imposé tel que représenté sur l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3) et sur les documents graphiques (pièce 5).

ARTICLE 1AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 20 des dispositions générales.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **1AUH$_1$**, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout ou au niveau supérieur de l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

Dans le secteur **1AUH$_2$**, la hauteur des constructions devra respecter les principes exposés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. En tout état de cause, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- en périphérie de l'opération : 7mètres mesurés à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et 9 mètres au faîtage,
- en cœur d'opération : 9 mètres mesurés à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout ou au niveau supérieur de l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

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

1- Adaptation au terrain

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 seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2- Aspect des constructions

Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect 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.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de teintes claires ou vieillies avec des pentes comprises entre 25 et 35%. Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise ou une corniche. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

D'autres types de toitures comme les toitures terrasses peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet et qu'elles s'intègrent dans l'environnement de la construction.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

Les enduits doivent être de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôtures

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres à l'exception des portails et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées au regard de nuisances sonores particulières ou covisibilités importantes dûment justifiées.

Les murs de clôture en maçonnerie seront enduits sur toutes leurs faces (enduit de finition en harmonie avec la construction principale).

ARTICLE 1AUH 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins à prendre en compte sont :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m² de surface de plancher et 2 places de stationnement par logement de 40 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher,
- pour les hébergements hôteliers et restaurant : 1 place de stationnement par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

D'autre part, dans les lotissements ou groupe d'habitations, une place de stationnement visiteurs devra être réalisée par tranche entamée de 4 logements.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé et pour les constructions à vocation de bureaux équipé de places de stationnement pour les salariés, un local dédié au stationnement sécurisé des vélos est exigé représentant 2% de la surface de plancher destiné à l'immeuble d'habitations ou de bureaux.

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.
Les plantations existantes seront de préférence maintenues.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés en pleine terre et devront représenter au moins 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

De plus, dans les opérations d'aménagement portant sur une surface de terrains d'au moins 2 000 m², il est exigé de traiter en espaces verts commun un minimum de 10% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

Il convient d'éviter la plantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

ARTICLE 1AUH 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Elle correspond à la zone à urbaniser à vocation mixte (habitat et activités) quartier Périgord insuffisamment desservi par les équipements publics. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

Un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est institué dans lequel le programme de logements devra comprendre au moins 35% de logements locatifs sociaux.

La zone **2AU** est concernée partiellement par une servitude liée à la conduite d'hydrocarbure exploitée par SPMR pour lesquelles des prescriptions particulières sont à prendre en compte (cf. article 14 des dispositions générales).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables notamment les dispositions liées à l'isolement acoustique des bâtiments en bordure de voies bruyantes (article 8 des dispositions générales).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions à l'article 2AU 2 est interdit.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- En attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, seules sont autorisés :

- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone ;

- l'aménagement et l'extension des habitations existantes. L'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² (existant + extension) à condition de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas changer de destination, la hauteur restant limitée à la construction originelle. Cet aménagement et/ou extension ne doit pas nécessiter le renforcement ou la création directement ou indirectement d'équipements publics ou collectifs ;

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et ceux prévus en emplacements réservés sur les documents graphiques ;

- pour le château de l'Olivier et ses dépendances, dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales et architecturales, l'aménagement dans les volumes existants et l'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à destination d'artisanat, bureaux, commerces, hébergements hôteliers et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;

- pour la construction existante et ses annexes à destination de restauration, l'aménagement dans les volumes existants et l'extension dans la limite de 600 m² d'emprise au sol.

2- Pour les immeubles bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (B1 à B13 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de conservation énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

3- Pour les secteurs concernés par la servitude liée à la conduite d'hydrocarbure exploitée par SPMR, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication graphique, les constructions doivent être édifiées à au moins 8 mètres de l'axe des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (limite ou L=H/2, minimum 3 mètres).

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 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 figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

CARACTERE DE LA ZONE 2AUE

Elle correspond à des secteurs d'urbanisation future à vocation d'activités économiques insuffisamment desservis par les équipements publics. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

Elle comprend un secteur **2AUE$_1$** correspondant à l'emprise des zones d'effet à proximité du site Eurenco situé sur la commune de Sorgues.

La zone **2AUE** est concernée partiellement une servitude liée à des canalisations gaz exploitées par GRTGAZ pour lesquelles des prescriptions particulières sont à prendre en compte (cf. article 14 des dispositions générales).

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables notamment les dispositions liées à l'isolement acoustique des bâtiments en bordure de voies bruyantes (article 8 des dispositions générales).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions à l'article 2AUE 2 est interdit.

ARTICLE 2AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1- En attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE, seuls sont autorisés :

- l'aménagement et l'extension des habitations existantes. L'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² (existant + extension) à condition de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas changer de destination, la hauteur restant limitée à la construction originelle. Cet aménagement et/ou extension ne doit pas nécessiter le renforcement ou la création directement ou indirectement d'équipements publics ou collectifs ;

- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone ;

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et ceux prévus en emplacements réservés sur les documents graphiques.

2- Dans le secteur **2AUE$_1$**, les constructions doivent respecter les prescriptions liées aux zones d'effet du site EURENCO (article 9 des dispositions générales du présent règlement).

3- Pour les cours d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (R1 à R4 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de préservation énoncées à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

4- Pour les secteurs concernés par la servitude liée à des canalisations gaz exploitées par GRTGAZ, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indication graphique, les constructions doivent être édifiées à au moins 8 mètres de l'axe des voies.

En bordure du canal Crillon, les marges de recul sont fixées à 6 mètres à partir du haut de berge.

ARTICLE 2AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (limite ou L=H/2, minimum 3 mètres).

ARTICLE 2AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone **A** est concernée partiellement par une servitude liée soit à la conduite d'hydrocarbure exploitée par SPMR soit à des canalisations gaz exploitées par GRTGAZ pour lesquelles des prescriptions particulières sont à prendre en compte (cf. article 14 des dispositions générales).

La zone **A** est concernée partiellement par le risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne. Il convient de se reporter au plan de zonage 5.4 et aux prescriptions de l'article 10.2° des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables notamment les dispositions liées à l'isolement acoustique des bâtiments en bordure de voies bruyantes (article 8 des dispositions générales).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

2- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont ceux prévus en emplacements réservés sur les documents graphiques.

3- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée,
- la création de deux annexes (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que la surface de plancher initiale de la construction à usage d'habitation soit au moins égale à 70 m²,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension),

- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation à laquelle elles se rattachent et dans la limite de 30 m² de surface de plancher par annexe,
- que les piscines soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation à laquelle elles se rattachent et dans la limite de 60 m² de surface de bassin.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.

4- Pour les immeubles bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (B1 à B13 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de conservation énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

5- Les ripisylves et végétation en bordure des cours d'eau et canaux identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (R1 à R5 sur les documents graphiques) sont à préserver ce qui n'empêche pas leur entretien à partir du moment où la structure du paysage et la fonction écologique n'en sont pas altérées.

6- Pour les secteurs concernés par le risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne, identifiés au plan de zonage 5.4, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article 10.2° des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

7- Pour les secteurs concernés par la servitude liée soit à la conduite d'hydrocarbure exploitée par SPMR soit à des canalisations gaz exploitées par GRTGAZ, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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, ramassage des déchets ménagers, etc.).

Le long des routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité justifiée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (captage, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

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 uni familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familiale) auprès de l'autorité sanitaire.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

3- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif. Les équipements nécessaires au relevage ou au refoulement des eaux usées vers le réseau public sont à la charge exclusive du demandeur.

A défaut de réseau public existant, toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif. Cet équipement devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur, les rejets dans le milieu naturel doivent être conformes aux exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

Les piscines

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dés lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par le code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de piscine effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

En cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et des surverses peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4- Assainissement des eaux pluviales

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).
Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé.

Sont prises en compte toutes les surfaces imperméabilisées nouvelles dès lors que le projet génère plus de 40m² d'imperméabilisation nouvelle. En dessous de ce seuil, aucune rétention n'est prescrite.
En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu des contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieure ou égale à 1 500 m²), le débit minimum est fixé à 2l/s.
Tous les aménagements nécessaires à la collecte et la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,…) à construire sur le domaine privé seront réalisées chaque fois que possible en réseau souterrain.

ARTICLE A 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé

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

A défaut d'indication graphique, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 75 mètres de la RD 225,
- 25 mètres de l'axe de la RD 28,
- 12,50 mètres de l'axe des voies,
- 10 mètres de la limite du domaine public ou des berges pour les cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En bordure du canal de Vaucluse, du canal Crillon, de la Roubine Morières Cassagne et la filiole Saint-Martin, la marge de recul des constructions est fixée à 10 mètres à partir du haut de berge.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale,
- aux 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

Une distance au moins égale à 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 20 des dispositions générales.

En cas d'extension, l'emprise au sol totale d'une habitation existante est limitée à 250 m² (existant + extension).

Les annexes des habitations existantes sont limitées à 30 m² d'emprise au sol par annexe.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 2,50 mètres à l'égout ou 3 mètres au niveau supérieur de l'acrotère et 4 mètres au faîtage pour les annexes à l'habitation,
- 12 mètres à l'égout et 15 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Des adaptations sont admises pour l'aménagement de constructions existantes dépassant les hauteurs prescrites ci-avant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou de services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

1- Adaptation au terrain

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 seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2- Aspect des constructions

Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect 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.

3- Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de teintes claires ou vieillies avec des pentes comprises entre 25 et 35%. Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise ou une corniche. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

D'autres types de toitures comme les toitures terrasses peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet et qu'elles s'intègrent dans l'environnement de la construction.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles ou autres

Les couvertures peuvent être :
- en tuiles rondes de type canal ou similaire grand moule. Les tuiles seront de teinte claire ou vieillie. Les mélanges de couleurs de tuiles sont interdits.
- en panneaux de couverture adaptés : bacs aciers ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

Les enduits doivent être de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôtures

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres à l'exception des portails et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées au regard de nuisances sonores particulières ou covisibilités importantes dûment justifiées.
Les murs de clôture en maçonnerie seront enduits sur toutes leurs faces (enduit de finition en harmonie avec la construction principale).

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

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

Il convient d'éviter la plantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

Une haie « anti-dérive » devra être implantée si l'annexe ou la piscine se rapproche de la limite avec l'espace cultivée afin d'assurer une barrière physique face aux poussières, odeurs ou traitements.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Les ripisylves et végétation en bordure des cours d'eau et canaux identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver ce qui n'empêche pas leur entretien à partir du moment où la structure du paysage et la fonction écologique n'en sont pas altérées.

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone naturelle concerne les secteurs à dominante naturelle de la commune à protéger en raison de leur intérêt du point de vue naturel, paysager et écologique. Il s'agit des bords du Rhône, du site de Roberty et de différents espaces verts au sein de la zone urbaine.

Elle comprend :
- un secteur **Na** correspondant aux constructions liées à l'hippodrome de Roberty,
- un secteur **Nb** correspondant à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage
- un secteur **Nf_3** situé sur le site de Roberty dans lequel un aléa moyen risque feux de forêt est identifié.
- un secteur **Nzh** correspondant à l'emprise de zones humides.

La zone **N** est concernée partiellement par une servitude liée à la conduite d'hydrocarbure exploitée par SPMR pour lesquelles des prescriptions particulières sont à prendre en compte (cf. article 14 des dispositions générales).

La zone **N** est concernée partiellement :
- par le PPRi du Rhône (cf. article 10.1° des dispositions générales du règlement et annexe 7.2.e).
- par le risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne. Il convient de se reporter au plan de zonage 5.4 et aux prescriptions de l'article 10.2° des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

Nota : les dispositions générales du titre I du présent règlement sont également applicables notamment les dispositions liées à l'isolement acoustique des bâtiments en bordure de voies bruyantes (article 8 des dispositions générales).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Dans les secteurs **Nzh**, les nouvelles constructions sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont ceux notamment prévus en emplacements réservés sur les documents graphiques. Pour l'ER n°E5, les travaux seront réalisés dans le respect des conditions de préservation du site classé de Roberty.

2- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.

3- Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés :

- l'aménagement dans les volumes existants,
- l'extension limitée,
- la création de deux annexes (garage, abri, cuisine d'été, etc.),
- la création d'une piscine,

sous conditions :

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de logements existants,
- que la surface de plancher initiale de la construction à usage d'habitation soit au moins égale à 70 m²,
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension),
- que l'extension s'intègre dans le prolongement et en harmonie avec la volumétrie globale de la construction à usage d'habitation existante,
- que les annexes soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation à laquelle elles se rattachent et dans la limite de 30 m² de surface de plancher par annexe,
- que les piscines soient implantées dans un rayon de 20 mètres de la construction à usage d'habitation à laquelle elles se rattachent et dans la limite de 60 m² de surface de bassin.

Pour toutes ces possibilités, à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas de renforcer ou de créer directement ou indirectement des équipements publics ou collectifs,
- qu'elles ne soient pas incompatibles avec la préservation des espaces naturels.

4- Dans le secteur **Na**, sont autorisés, à condition d'être liées ou connexes (restauration par exemple) à l'activité de l'hippodrome :

- l'aménagement dans les volumes des constructions existantes,
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

5- Dans le secteur **Nb**, est autorisé l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

6- Pour les ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme (CD1 à CD4 sur les documents graphiques), un changement de destination est autorisé conformément aux dispositions de l'article 17 des dispositions générales du présent règlement.

7- Pour les immeubles bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (B1 à B13 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de conservation énoncées à l'article 18 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

8- Pour les cours d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (R1 à R5 sur les documents graphiques), des dispositions particulières de préservation énoncées à l'article 19 des dispositions générales du présent règlement sont à respecter.

9- Pour les secteurs concernés par le PPRi du Rhône, il convient de se reporter au zonage et règlement du PPRi en annexe 7.2.e. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

10- Pour les secteurs concernés par le risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne, identifiés au plan de zonage 5.4, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article 10.2° des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

11- Pour les secteurs concernés par la servitude liée à la conduite d'hydrocarbure exploitée par SPMR, il convient de se reporter aux prescriptions de l'article 14 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
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, ramassage des déchets ménagers, etc.).

Le long des routes départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité justifiée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (captage, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

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 uni familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni familiale) auprès de l'autorité sanitaire.

Les secteurs **Na** et **Nb** doivent être raccordés au réseau d'alimentation en eau potable.

Les bâtiments identifiés au titre du L.151-11 2 du code de l'urbanisme (CD1 à CD4 sur les documents graphiques) doivent être raccordés au réseau public d'alimentation en eau potable.

2- Défense extérieure contre l'incendie

Elle doit être assurée par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, notamment le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

3- Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement collectif. Les équipements nécessaires au relevage ou au refoulement des eaux usées vers le réseau public sont à la charge exclusive du demandeur.

A défaut de réseau public existant, toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif. Cet équipement devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur, les rejets dans le milieu naturel doivent être conformes aux exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou réseaux du pluvial est interdite.

Les piscines

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dés lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux est conforme aux normes établies par le code de la santé publique et que tous les autres produits, notamment ceux utilisés pour l'entretien des installations, font l'objet d'une neutralisation avant rejet en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de piscine effectuée directement dans le milieu naturel n'est pas susceptible de porter une atteinte grave à ce milieu. Elle pourra être infiltrée sur place dans les conditions de neutralisation de l'agent désinfectant visées ci-dessus.

En cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

Les eaux chargées ou faiblement chargées, issues des contre lavages de filtre, du nettoyage des plages et des surverses peuvent, après convention avec le gestionnaire du réseau, être orientées vers le réseau public d'assainissement des eaux usées.

4- Assainissement des eaux pluviales

Lorsque les conditions le permettent, le rejet se fera par infiltration dans le sol.

A défaut d'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées après rétention préalable (soit au fossé, soit dans un collecteur séparatif d'eaux pluviales s'il existe).
Dans ces 2 cas, infiltration ou rétention, la mise en œuvre de la rétention préalable est calculée sur la base de 60 l/m² imperméabilisé.

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

En cas de rejet en dehors de la parcelle, le débit issu de cette rétention sera calibré sur la base de 13 l/s/ha imperméabilisé. Compte tenu des contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des eaux pluviales), pour des opérations de superficie réduite (inférieure ou égale à 1 500 m²), le débit minimum est fixé à 2l/s.

Tous les aménagements nécessaires à la collecte et la gestion des eaux pluviales seront réalisés à la charge exclusive du demandeur.

5- Autres réseaux

Les lignes d'alimentation par câble (électrique, téléphone, télévision,…) à construire sur le domaine privé seront réalisées chaque fois que possible en réseau souterrain.

ARTICLE N 5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

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

A défaut d'indication graphique, les constructions doivent être édifiées à au moins :
- 12,50 mètres de l'axe des voies,
- 10 mètres de la limite du domaine public ou des berges pour les cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En bordure du canal de Vaucluse, du canal Crillon, de la Roubine Morières Cassagne et la filiole Saint-Martin, la marge de recul des constructions est fixée à 10 mètres à partir du haut de berge.

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

La distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Une distance au moins égale à 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. définition de l'emprise au sol à l'article 20 des dispositions générales.

En cas d'extension, l'emprise au sol totale d'une habitation existante est limitée à 250 m² (existant + extension).

Les annexes des habitations existantes sont limitées à 30 m² d'emprise au sol par annexe.

Dans le secteur **Na**, l'extension d'une construction existante est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur **Nb**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Pour la zone N et le secteur Nb

La hauteur maximum des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures-terrasses et 9 mètres au faîtage.

Pour les annexes de l'habitation, la hauteur est limitée à 2,50 mètres à l'égout ou 3 mètres au niveau supérieur de l'acrotère et 4 mètres au faîtage.

Des adaptations sont admises pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dépassant les hauteurs prescrites ci-avant.

2- Pour le secteur Na

L'extension d'une construction existante devra respecter la hauteur originelle de la construction.

En dehors du site classé de Roberty, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'intérêt collectif ou de services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

1- Adaptation au terrain

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 seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

2- Aspect des constructions

Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect 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.

Dans le secteur **Na** et les ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme (CD1 à CD4 sur les documents graphiques), les travaux réalisés doivent :

- respecter leurs caractéristiques en terme de structure et de volume,
- mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales: forme des toitures, ouvertures en façade, menuiseries extérieures, etc.
- mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer leur caractère patrimonial,
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale,
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats un traitement de qualité, approprié à leurs caractéristiques architecturales.

3- Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles ronde ou canal de teintes claires ou vieillies avec des pentes comprises entre 25 et 35%. Les débords de toiture doivent être constitués par une génoise ou une corniche. En cas d'extension, la pente et le type de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

D'autres types de toitures comme les toitures terrasses peuvent être envisagés à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet et qu'elles s'intègrent dans l'environnement de la construction.

4- Façades

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

Les enduits doivent être de couleurs claires dans des tons traditionnels de la région sans être blanche. Des couleurs plus foncées sont admises ponctuellement à condition qu'elles contribuent à la qualité architecturale du projet.

D'une façon générale, les climatiseurs et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
Ils devront être intégrés dans le bâtiment, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement au bâtiment.

5- Clôtures

Les clôtures ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2 mètres à l'exception des portails et seront réalisées :

- soit dans des maçonneries en harmonie avec la construction au niveau de leur forme et couleur,
- soit avec des grilles ou grillages doublés d'une haie d'essences méditerranéennes et variées.

Des adaptations de hauteur peuvent être autorisées au regard de nuisances sonores particulières ou covisibilités importantes dûment justifiées.
Les murs de clôture en maçonnerie seront enduits sur toutes leurs faces (enduit de finition en harmonie avec la construction principale).

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

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

Dans le secteur **Na** et les ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme (CD1 à CD4 sur les documents graphiques), il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher et 2 places de stationnement par logement de 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée),
- pour les constructions à usage commercial ou de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher,
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher,
- pour les hébergements hôteliers et restaurant: 1 place de stationnement par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

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 défrichements sont strictement limités :

- à l'emprise des constructions et leur accès. Les arbres abattus seront remplacés dans la mesure du possible,
- à la réalisation de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont ceux notamment prévus en emplacements réservés sur les documents graphiques.

Il convient d'éviter la plantation d'espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne, etc.

Une haie « anti-dérive » devra être implantée si l'annexe ou la piscine se rapproche de la limite avec l'espace cultivée afin d'assurer une barrière physique face aux poussières, odeurs ou traitements.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Les ripisylves et végétation en bordure des cours d'eau et canaux identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver ce qui n'empêche pas leur entretien à partir du moment où la structure du paysage et la fonction écologique n'en sont pas altérées.

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

D'autre part, les matériaux durables, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les revêtements perméables pour les voiries sont encouragés.

ANNEXE 1 : EXTRAIT DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI)



Quel est mon projet ?

Quel est mon projet ?	Quel type de risque ?	Quels sont les besoins en eau des sapeurs-pompiers ?	Quelle distance entre le PEI et la construction ?	
- Construction d'une surface totale de plancher ≤ 50m² (hors construction en forêt) et : ▶ Absence d'habitation ou d'activité d'élevage ▶ Absence de risque de propagation à d'autres structures (distance d'éloignement de 8m minimum) ou à l'espace naturel combustible (distance d'éloignement minimum de 50m avec application de l'obligation légale de débroussaillement si massif forestier) ▶ Valeur patrimoniale faible et valeur constructive du bâtiment et/ou du stockage inférieure au coût d'implantation de la DECI ▶ Serre tubulaire ou bi-tubulaire	Risque COURANT Très Faible	**Volume minimal de 30m³ utilisable :** 1 PI de 30m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³ Absence de DECI possible par dérogation sur demande écrite et motivée du pétitionnaire	Situé à moins de 400m	
- Habitation individuelle (1ère et 2ème famille) - Lotissement d'habitations individuelles (1ère et 2ème famille) - ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN ≤ 8m - ERT d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN ≤ 8m - Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher ≤ 1000m² - Parc de stationnement couvert d'une capacité ≤ 10 véhicules - Camping à la ferme, aire naturelle de camping, camping ≤ 25 emplacements, non soumis à un risque feu de forêt ou technologique	Risque COURANT Faible	**Volume minimal de 30m³ utilisable :** 1 PI de 30m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 30m³	**Rural** Situé à moins de 400m	**Urbain** Situé à moins de 200m
- Lotissement comportant au moins une habitation de la 2ème famille collective (PBDN ≤ 8m) - Habitation de la 2ème famille collective (PBDN ≤ 8m) - Résidence de tourisme (PBDN ≤ 8m) - ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN >8m - ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher > 250m² et ≤ 1000m² - ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil (PBDN ≤ 8m) * - ERP du type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 500m² * - ERP du type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 500m² - ERP du type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher ≤ 1000m² - ERP du type EF - ERT d'une surface totale de plancher ≤ 250m² et PBDN > 8m - ERT d'une surface totale de plancher > 250m² et ≤ 1000m2 et PBDN ≤ 8m - Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher > 1000m² et ≤ 2000m² - Parc de stationnement couvert d'une capacité > 10 et ≤ 50 véhicules - Construction à forte valeur patrimoniale (classée ou inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques ou selon analyse du risque) - Aire d'accueil des gens du voyage	Risque COURANT Ordinaire	**Volume minimal de 120m³ utilisable :** 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³	**Rural** Situé à moins de 200m (60m si présence d'une colonne sèche) * Exception : Situé à moins de 150m	**Urbain** Situé à moins de 150m (60m si présence d'une colonne sèche)
- Camping d'une capacité > 25 emplacements et non soumis à un risque feu de forêt ou technologique	Risque COURANT Ordinaire	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 30m³	situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné	
- Habitation de la 2ème famille collective (PBDN > 8m) - Lotissement comportant au moins une habitation de la 2ème famille collective (PBDN > 8m) - Résidence de tourisme (PBDN > 8m) - Habitation de la 3ème famille A ou B - Habitation de la 4ème famille - ERP de la 5ème catégorie sans locaux à sommeil et d'une surface totale de plancher > 1000m² - ERP de la 5ème catégorie avec locaux à sommeil (PBDN > 8m) - ERP de type J, O, U, R avec locaux à sommeil du 1er groupe > 500m² - ERP de type M, S, T, L, P, Y, GA du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* > 500m² et ≤ 4000m² ☛ + 90m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m² - ERP de type N, R, V, W, X du 1er groupe d'une surface totale de plancher non recoupée* > 1000m² et ≤ 4000m² ☛ + 60m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au delà de 2000m² - ERT d'une surface totale de plancher > 250m² et ≤ 1000m² et PBDN > 8m - ERT d'une surface totale de plancher non recoupée (mur de séparation CF2h ou REI120) > 1000m² et ≤ 4000m² ☛ activité tertiaire : +60m³/h (+30m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m² ☛ autres ERT : +90m³/h (+45m³/h si EAE) par tranche de 1000m² au-delà de 2000m² - Hangar agricole ou serre cathédrale d'une surface totale de plancher > 2000m² et ≤ 4000m² - Parc de stationnement couvert > 50 et ≤ 250 véhicules - Bâtiment dans un quartier présentant des difficultés opérationnelles : «intra-muros» historique, concentration importante de logements, habitat ancien ou délabré, accès difficile, risque de propagation élevé	Risque COURANT Important	**Volume minimal de 240m³ utilisable même si Extinction Automatique à Eau :** 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures + 1 PI de 60m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ (+ 1 ou plusieurs PEI supplémentaires, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires)	1er PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) 2ème PEI situé à moins de 300m (150m si PENA) Au-delà du 2ème PEI situé à moins de 500m	

Habitations | Etablissements recevant du public (ERP) | Etablissements recevant des travailleurs | Autres bâtiments ou activités



Quel est mon projet ?

Quel est mon projet ?	Quels sont les besoins en eau des sapeurs-pompiers ?	Quelle distance entre le PEI et la construction ?	Quel type de risque ?
- Camping soumis à un risque feu de forêt ou technologique	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures + 1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 60m3 si ≤ 50 emplacements ou 1 PI de 60m³/h ou 1 PENA de 120m3 si > 50 et ≤ 200 emplacements ou 2 PI de 60m³/h ou 2 PENA de 120m3 si > 200 emplacements	Situé à moins de 50m de l'entrée principale Situé à moins de 200m de l'emplacement le plus éloigné	Risque COURANT Important
Constructions en forêt : - Zone à urbaniser (ex ZAUP au sens du PIG)	1 PI de 60m³/h pendant 2 heures	Situé à moins de 150m (100m si PBDN >8m)	
- Construction ou réhabilitation (avec changement de destination ou d'usage et/ou avec création de nouveaux logements) **si autorisé par PLU ou PPRiF**	1 PI de 60 m³/h pendant 2 heures ou 1 PENA de 120m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60 m³/h pendant 2 heures + 1 PENA de 60m³	Situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m ou si PENA)	
- Adaptation, réfection et extension de bâtiments existants (sans changement de destination ou d'usage et sans création de nouveaux logements) **si autorisé par PLU ou PPRiF**	1 PI de 60 m³/h pendant 1 heure ou 1 PENA de 60m³ ou 1 PI compris entre 30 et 60m³/h pendant 1 heure + 1 PENA de 30m³	Situé à moins de 150m (100m si PBDN > 8m ou si PENA)	
- IGH - Bâtiment d'une sur face totale de plancher > 4000 m² Le compartimentage doit répondre aux caractéristiques suivantes : ☑ sur face maximum des cellules 4000 m² (7000m² si EAE) sauf dispositions spécifiques ERP. ☑ murs de séparation coupe-feu de degré 2 heures ou REI 120 minutes de façade à façade. Ces murs d'héberge PF 1 h ou RE 60 minutes devront dépasser d'au moins 1 m de la couverture. ☑ les portes d'intercommunication éventuelles devront être coupe-feu de degré 1 heure minimum et munies d'un dispositif de fermeture automatique. - Parc de stationnement couvert d'une capacité >250 véhicules	**Volume minimal de 360m³ utilisable suivant application de l'instruction technique « D9 »** PI DN 150 à privilégier (+ 1 ou plusieurs PI de 60m³/h, judicieusement répartis, selon la géométrie des bâtiments en fonction des façades accessibles et des accès supplémentaires) **(si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)**	1er PEI situé à moins de 100m (60m si présence d'une colonne sèche) 2ème PEI situé à moins de 300m (150m si PENA) Au-delà du 2ème PEI situé à moins de 500m	Risque PARTICULIER

- ZAC, ZI, ZAE, etc. :

	zone de moins de 3 ha :	zone entre 3 et 9 ha :	zone de plus de 9 ha :
débit simultané	120m³/h (2 PI de 100mm en simultané)	180m3/h (1 PI de 100mm et 1 PI de 150mm en simultané)	300m³/h (3 PI de 100mm et 1 PI de 150 mm en simultané)
	100m au maximum		
	200m au maximum		
PI DN100 et 150	2 PI de 100mm au minimum dans la zone	2 PI de 150mm au minimum dans la zone	1 PI de 150mm tous les 500m
	Réseau maillé ou bouclé de 150mm au minimum **Réseau sous pression couvrant au moins 1/3 des besoins en eau (si PENA : la capacité unitaire minimum ≥ 120m³)**		



ANNEXE 2 Tableau récapitulatif des besoins en eau

SOMMAIRE