

VILLENEUVE
LEZ AVIGNON

**PLAN LOCAL D'URBANISME de VILLENEUVE LEZ AVIGNON
approuvé le 14 avril 2008 – MODIFICATION N°1**

REGLEMENT DU P.L.U. MODIFIE

Elaboration	Prescription 06/02/2003	Arrêt du projet 28/06/2007	Mise à l'enquête 19/11/2007	Approbation 14/04/2008
Modification n°1	Mise à l'enquête 24/06/2013 au 25/07/2013 inclus			Approbation 26/09/2013

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

p 2

Informations générales

p 3

Lexique

p 7

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

p 15

U1 ou US – Secteur Sauvegardé

p 16

U2

p 17

U3

p 29

U4 – Le Lycée Jean Villar

p 40

U5

p 48

1AU

p 56

2AU

p 62

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLE ET AGRICOLE

p 76

A

p 77

N1

p 86

N2

p 95

N3

p 104

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

INFORMATIONS GENERALES

I/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Villeneuve Lez Avignon en vertu des articles L 123.1 et R 123.1 et suivants du code de l'urbanisme en dehors du périmètre du secteur sauvegardé (zone U1 ou US) couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

II/ PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

2. Par ailleurs, demeurent applicables sur le territoire communal (liste non exhaustive):

- Les périmètres visés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- Les articles L313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux secteurs sauvegardés.
- Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L111-7 notamment), sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - le Code de l'Habitation et de la Construction,
 - les droits des tiers en application du Code Civil,
 - la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - les règles de débroussaillage en application du Code Forestier,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens.
 - Les préconisations du Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables (Prévention des Risques majeurs), pour ce qui concerne les règles constructives en zone d'aléa retrait gonflement des argiles et en zone de risque sismique.

III/ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les documents graphiques du P.L.U. font apparaître deux grands types de zones :

- **Les zones urbaines et à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :**
 - La **zone U1 ou US**, correspondant au périmètre du secteur sauvegardé dans lequel s'applique exclusivement le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par arrêté Préfectoral du 05/05/2009 modifié le 20/03/2012.
 - la **zone U2** à vocation principale d'habitat, correspondant à l'extension directe

du centre ancien et périurbain et comprend

- le **secteur U2a**, situé quartier Bellevue, dans lequel les règles de la zone U2 sont adaptées pour des raisons de restructuration urbaine
- la **zone U3**, à vocation principale d'habitat, d'établissements et de services qui en sont le complément urbain. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère peu dense dont les constructions sont le plus souvent réalisées en ordre discontinu. On distingue les secteurs :
 - **U3a**, de moindre densité, pour la protection des crêtes
 - **U3b**, dont la surface minimum de terrain est fixée à 1 500 m²
 - **U3c**, d'assainissement autonome avec une surface minimum de terrain de 2 000 m²
 - **U3d**, d'assainissement autonome avec une surface minimum de terrain de 3 000 m²
 - **U3e**, d'assainissement collectif dont la hauteur maximale des constructions est limitée
- la **zone U4**, à vocation d'équipements collectifs (scolaires et sportifs) de la Montagne des Chèvres.
- La **zone U5**, située quartier des Sableyes. Elle correspond aux activités économiques existantes (industrielles, artisanales, commerciales et de services) réalisées dans le cadre de la ZAC des Sableyes décidée par délibération du Conseil Municipal le 28 juin 1990.
- La **zone 1AU**, zone à urbaniser, fermée. Son ouverture est subordonnée à la réalisation des équipements publics et à la modification du PLU. On distingue les secteurs :
 - **1AU1** à vocation principale d'habitat, situé quartier Gré de Padier.
 - **1AU2** à vocation principale d'activités économiques situé lieu dit les Sableyes
- la **zone 2AU**, à urbaniser, à vocation principale d'habitat, d'établissements et de services qui en sont le complément urbain. Elle doit être ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement, dans les conditions prévues aux Orientations Particulières d'Aménagement. On distingue les secteurs :
 - **2AU1**, de densité moyenne, situé quartier de la Montagne des Chèvres où la hauteur des constructions est limitée.
 - **2AU2**, de densité moyenne, situé quartiers du Grès et du Grand Montagné Est.
 - **2AU3**, de densité faible, situé à proximité de la gare
 - **2AU4** urbanisable sous la forme d'une ZAC, situé quartier des Bouscatiers dont on distingue les sous-secteurs :
 - 2AU4a**, de densité moyenne
 - 2AU4b**, de densité moindre
 - 2AU4c**, destiné à accueillir des équipements publics
 - **2AU5** urbanisable sous la forme d'une ZAC, situé quartier de la Combe on distingue les sous-secteurs :
 - 2AU5a**, de densité forte
 - 2AU5b**, de densité moyenne
 - 2AU5c**, de densité faible
 - 2AU5d**, destiné à accueillir des activités économiques et de services
 - **2AU6** de densité faible, situé quartier Grand Montagné Ouest, d'assainissement autonome.

- **Les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :**

- La **zone A**, équipée ou non, recouvrant les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de l'espace agricole. Elle comprend :
 - le **secteur Aa** de protection paysagère dans lequel toute construction, y compris agricole, est interdite comprenant le sous-secteur :

Aa1, dont les parcelles sont desservies par le réseau public d'assainissement collectif

- le **secteur Ab**, correspondant au périmètre de protection rapproché (PPR) des captages.
- La **zone N1**, naturelle et forestière, non équipée recouvrant les espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent. Elle correspond également aux constructions existantes dans l'espace agricole qui n'ont pas de lien avec l'exploitation agricole et aux zones d'interface des espaces urbanisés et de ceux soumis au risque incendie de forêt. Elle comprend :
 - le **secteur N1a**, correspondant à la zone de protection autour de la Tour Philippe le Bel et au site inscrit Masquin
 - le **secteur N1b**, correspondant aux constructions non agricoles, disposées en zone agricole et desservies par le réseau public d'assainissement collectif
- la **zone N2**, naturelle, correspondant aux équipements publics de sports et de loisirs existant entre le centre ville et la plaine de l'Abbaye. Elle comprend :
 - Le **secteur N2a**, non raccordée au réseau public d'assainissement collectif et dans lequel est uniquement autorisée la réalisation des aires de stationnement de véhicules sous conditions
- la **zone N3**, naturelle recouvrant le domaine public concédé à la CNR dont on distingue :
 - le **secteur N3a**, correspondant au camping de l'île des Papes
 - le **secteur N3b**, correspondant au périmètre de protection rapproché des captages, de La Motte

IV/ LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 et suivants et R 130-1 suivants du Code de l'Urbanisme.

V/ LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, recensés dans le document n° 4 du présent P.L.U. et auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2 et R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.

VII/ ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1.9 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

VII/ DISPOSITION APPLIQUABLES AUX TRAVAUX SUR DES TERRAINS* DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN

JOUISSANCE : conformément aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme les règles édictées aux articles 3 à 13 inclus du présent règlement, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain*, de plusieurs bâtiments dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, seront appliquées lot par lot.

VIII/ LECTURE DES ARTICLES 1 « OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES » ET 2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES »

Le code de l'urbanisme définit neuf destinations pour les constructions (article R123-9) : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'entrepôt, l'exploitation agricole et l'exploitation forestière.

L'article 1 des règlements de zone interdit certaines occupations ou utilisations des sols (de manière exhaustive). L'article 2 permet certaines occupations ou utilisations des sols interdites à l'article 1 sous réserve du respect de conditions qu'il fixe. Ainsi tout ce qui n'est pas interdit est autorisé et ce qui est interdit peut-être autorisé sous-conditions.

IX/ SUBORDINATION DES CLOTURES A DECLARATION PREALABLE

Les créations ou modifications de clôture sont soumises à une formalité préalable en vertu de la délibération du conseil municipal du 27/11/2007.

X/ CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES A UN SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où le règlement d'urbanisme les autorise, compte tenu de leur faible ampleur, de leur 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 (liés notamment à la voirie et aux réseaux divers : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent règlement dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

LEXIQUE

Alignement :

Limite entre l'espace public et l'espace privé. L'implantation par rapport aux voies et espaces publics définie aux articles 6 du présent règlement doit s'entendre par rapport à cette même limite entre l'espace public et l'espace privé.

Annexe :

Bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscine ou pool-house, locaux techniques, préau, abri ou garage pour véhicule,...). Les constructions à usage agricole ne sont pas considérées comme des annexes*, les bassins et les piscines non plus.

Coefficient d'imperméabilisation :

Le rapport entre toutes surfaces revêtues (toitures, bitume, dalles, piscines, plages de piscine...) et la surface totale du terrain* support de la construction. Ce coefficient est calculé pour l'application des articles 13 du présent règlement.

Coefficient d'occupation des sols (COS) :

Le rapport entre la somme des surfaces de plancher* construites sur un terrain* et la surface totale du terrain* support de la ou des construction(s). Ce coefficient est calculé pour l'application des articles 14 du présent règlement.

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

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont des constructions, ouvrages, équipements ou installations publiques ou privés répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, soit exclusivement :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public.
- les crèches et haltes garderies.
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire ou supérieur.
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- les établissements d'action sociale.
- les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs.
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique.
- les établissements sportifs à caractère non commercial.
- les lieux de culte.
- les parcs d'exposition.
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...).
- les aires publiques d'accueil des gens du voyage.

Déblai :

Consiste à abaisser le niveau du terrain par enlèvement des terres (également dénommé affouillement).

Emprise au sol des constructions (article 9) :

L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la surface de la projection verticale de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain* prise pour référence. Les éléments en saillie suivants : bandeaux, corniches, marquises, encadrements de fenêtres, oriels ne constituent pas d'emprise au sol (dans la mesure où ils sont uniquement destinés à l'embellissement des constructions) à la différence des balcons, loggias, coursives, rampes d'accès et débords de toiture. Il est également précisé que les piscines étant considérées comme des constructions au sens de la jurisprudence du Conseil d'Etat sont comptabilisées dans le coefficient d'emprise au sol.

Concernant les terrasses et plages de piscine : ne sont pas comptabilisées en emprise au sol, au sens du présent règlement, les terrasses de plain-pied et constructions dont aucune partie n'a une hauteur supérieure ou égale à 20cm au dessus du terrain naturel* tel qu'existant avant travaux. Lorsqu'un seul point de ces terrasses ou constructions dépasse le seuil ci-dessus défini, la totalité de leur surface sera comptabilisée en emprise au sol pour l'application des règles définies aux articles 9 du présent règlement. Cette définition s'applique quel que soit le matériau mis en œuvre pour ces terrasses ou constructions assimilables.

Les constructions ou parties de constructions enterrées ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol au sens du présent règlement.

Essences locales :

pour les plantations, il sera privilégié le recours à des essences locales ou adaptées aux conditions climatiques locales (exemples pour les arbres de hautes tiges : platane, chêne vert, chêne kermès, érable, arbre de Judée, micocoulier, tilleul, pin d'Alep, cèdre, hêtre... exemples pour les arbustes : buis, pyracantha, photinia, eleagnus, pittosporum, forsythia..., exemples pour les plantes grimpantes : vigne vierge, lierre, chèvrefeuille, passiflore, bougainvillier...).

Espace boisé classé :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Front bâti (article 6) :

Constitue un front bâti toute suite de façades construites en continuité ou tout ensemble bâti composé de constructions qui peut servir de référence pour l'ordonnement des immeubles neufs.

Habitat financé par l'Etat / logement locatif social :

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. Les logements conventionnés au sens de l'article L 351-2 du même code relèvent de cette catégorie.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes* à l'habitation à condition que la surface de plancher* d'habitation

proprement dite soit au moins égale à 50% de la surface de plancher* occupée par les locaux professionnels des artistes.

Habitation collective ou logement collectif :

Est une habitation collective toute construction dans laquelle sont superposés, même partiellement, deux logements distincts ou plus desservis par des parties communes bâties.

Habitation individuelle :

Toute habitation autre que collective.

Hauteur des constructions

Sauf mention contraire dans le règlement, la hauteur d'une construction est comprise comme la distance comptée verticalement entre le niveau du sol naturel* existant avant travaux et le point le plus haut de la construction. Pour l'application des dispositions des articles 10 du présent règlement la hauteur maximale doit être respectée en tous points de la construction.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76- 663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives :

Les limites séparatives sont l'ensemble des limites d'un terrain* riveraines d'une propriété privée.

Mur Bahut :

mur bas surmonté d'éléments à claire voie, généralement un grillage.

Remblais :

Consiste à rapporter des terres afin de relever le niveau du terrain* d'origine (également dénommé exhaussement).

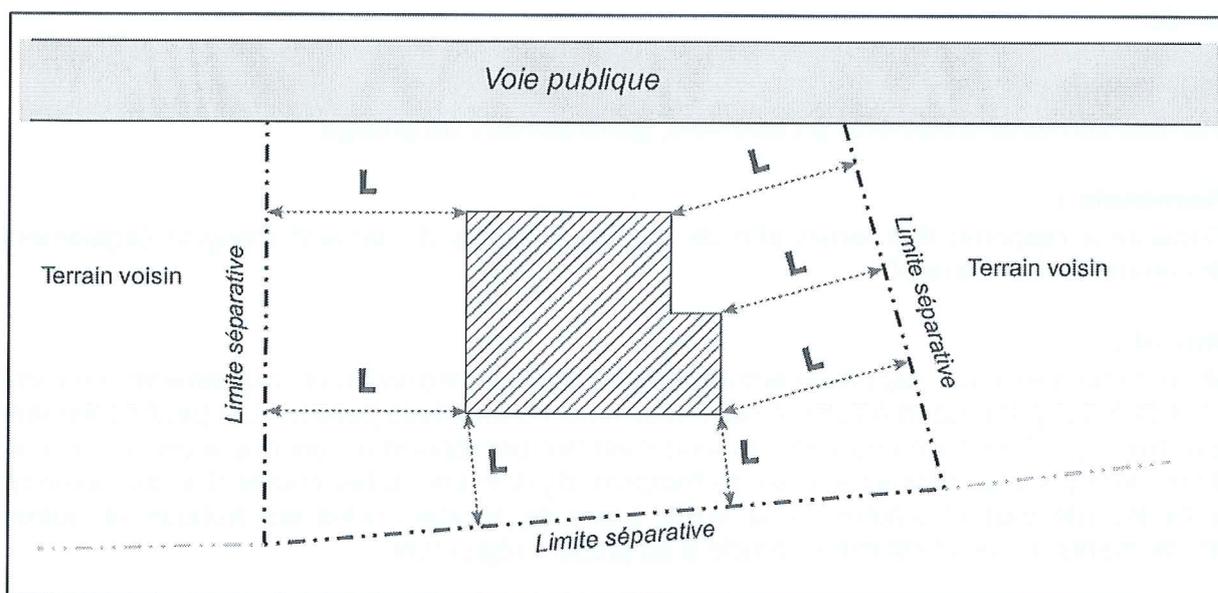
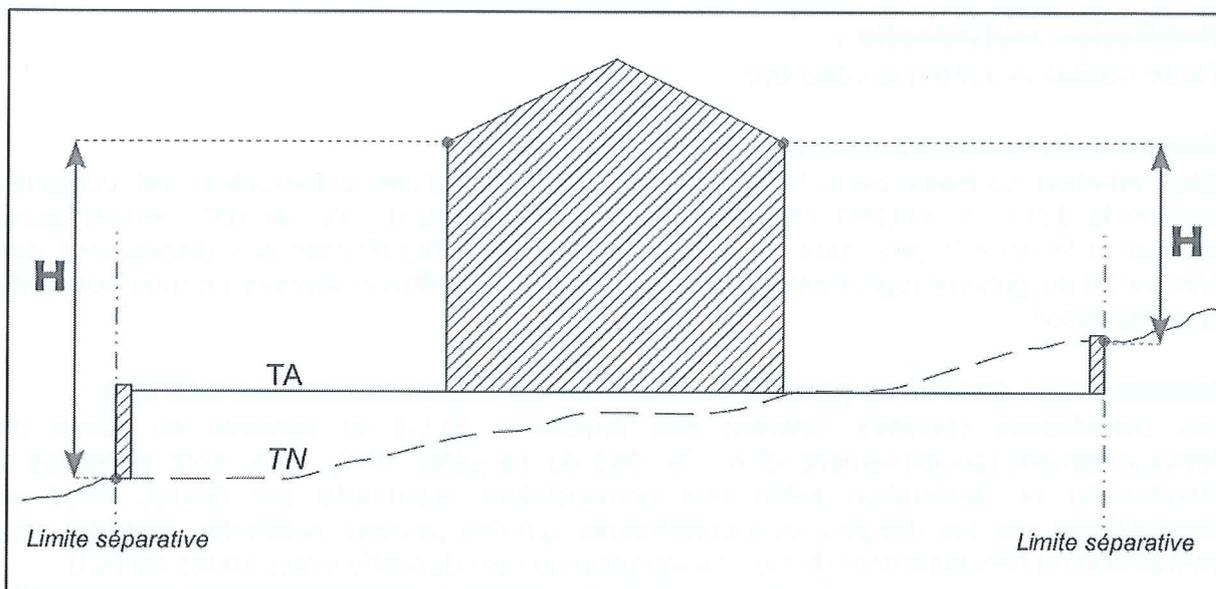
Recul :

règle de prospect* qui s'applique entre tout point d'une construction et l'alignement*. Le recul peut-être fixé par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques. Il peut également être fixé à partir de l'axe des voies. Quand il est fixé par rapport à l'axe des voies, il convient d'entendre par axe de la voie, l'axe de l'emprise du domaine public routier d'un alignement* à l'autre (de part et d'autre de la voie). L'axe de la voie inclus les trottoirs et autres accotements. Le recul est fixé à l'article 6 du présent règlement.

Retrait :

règle de prospect* qui s'applique entre tout point d'une construction et la limite de séparation du fonds privé contigu. Le retrait est fixé à l'article 7 du présent règlement. Voir le schéma ci-après.

Schémas de principe pour le calcul des retraits* (application de l'article 7 du règlement)



Modalités de calcul du retrait* :

- La distance (L) est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au niveau du terrain naturel*.
- La hauteur (H) est la différence d'altitude entre ces deux points.
- Chaque prospect* est calculé par rapport à la cote du terrain naturel* correspondante en limite séparative sur le terrain* du projet.

Ruine au sens du droit de l'urbanisme (cf. intervention JARLIER sur son amendement n°76, rectifié par un sous-amendement n° 240 présenté par le Gouvernement :

Sénat, 1ère lecture - séance du 26 février 2003)

1. L'essentiel des murs porteurs doivent subsister. N'importe quel tas de gravas ne pourra donc pas bénéficier de ce régime.
2. La référence expresse à l'intérêt patrimonial ou architectural du bâtiment et au respect de ses caractéristiques principales permet d'éviter le relèvement de ruines sans intérêt ou dont le maintien dans le paysage ne se justifie plus.

Prospect :

distance minimale réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (recul*) ou par rapport aux limites* de séparation des fonds privés contigus (retrait*). Les prospects sont fixés aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Sol naturel/sol avant travaux ou terrain naturel:

Le sol naturel est celui existant avant les travaux. Ainsi la hauteur* des constructions est mesurée en tous points de la construction à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet. Les ouvrages techniques d'ascenseurs, cheminées, antennes et autres superstructures sont exclus de la hauteur*.

Soutènement :

ouvrage, travaux ou aménagement dont la fonction est de contenir des terres dont la configuration existante présente un risque potentiel d'affaissement ou d'effondrement. Cet ouvrage a vocation à corriger une configuration naturelle du terrain et se limite en hauteur* au niveau le plus haut des terres qu'il soutient. Il existe plusieurs techniques de soutènements (par exemple : moellons, pierre de taille, briques, béton armé, acier, bois, rochers...).

Surface de plancher :

La surface de plancher, au sens du présent règlement, est définie aux articles L112-1 et R112-2 du code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation* ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation* telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain* sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Cette surface de plancher est différente de celle applicable pour le calcul de l'assiette de la taxe d'aménagement définie à l'article R331-7 du code de l'urbanisme.

Terrain (ou unité foncière) :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles soit appartenant à un même propriétaire soit relevant de titres habilitant le pétitionnaire à construire sur l'unité foncière ainsi constituée.

Terrasse en toiture :

On entend par terrasse en toiture au sens du présent règlement les terrasses accessibles d'agrément dont l'ouverture est créée par une échancrure dans le rampant d'une toiture existante sans changement des pentes de la toiture.

Terrassements :

On appelle terrassement, les différents mouvements de terre qui ont pour objet de creuser des fouilles ou de modifier la configuration du sol en vue de :

- La construction de bâtiments
- L'aménagement de leurs abords immédiats
- L'établissement des branchements d'égout et des branchements de canalisations diverses desservant ces bâtiments.

Cette modification des niveaux du sol est réalisée par l'exécution de déblais* et de remblais*.

Voie de desserte et accès :

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain* sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons qu'elles soient d'une domaine public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.

Les voies privées desservant le projet pourront avoir **les caractéristiques** suivantes (*ces préconisations ne s'applique pas pour les extensions des constructions ne créant pas de nouveau logement ou pour les changement de destination*) :

- Voies privées existantes :

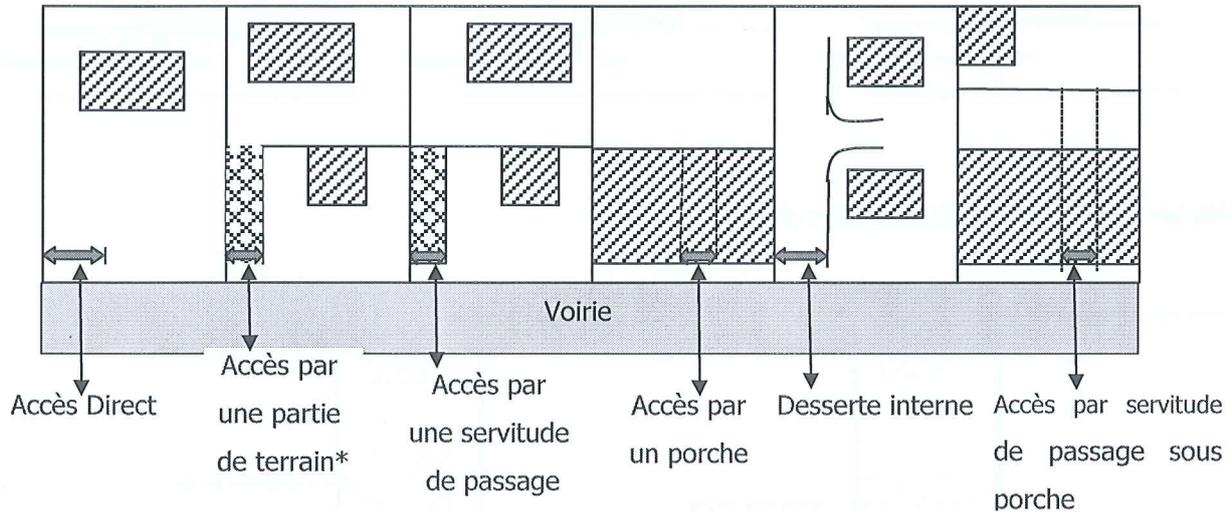
- Non ouvertes à la circulation publique : satisfèrent, dans tous les cas, aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, etc.
- Ouvertes à la circulation publique : ne pourront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

- Voies privées nouvelles :

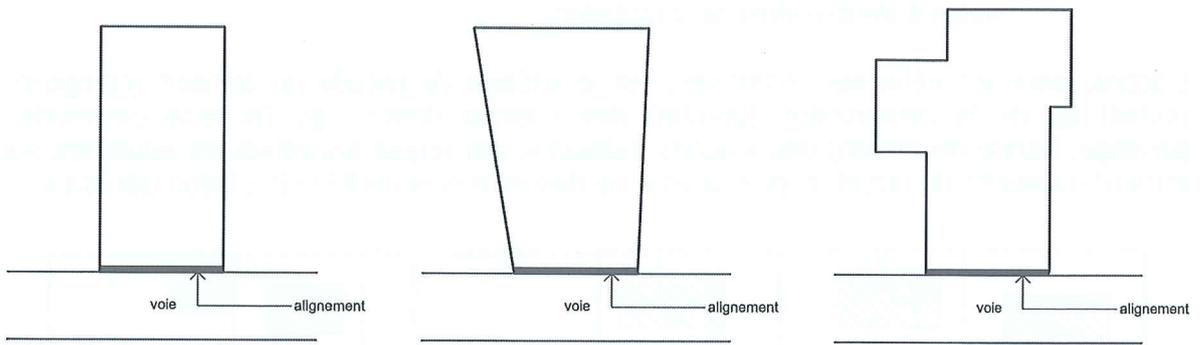
- Non ouvertes à la circulation publique : ne pourront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

- Ouvertes à la circulation publique : ne pourront pas avoir une largeur inférieure à 5 mètres pour les voies à sens unique et à 8 mètres pour les voies à double sens de circulation.

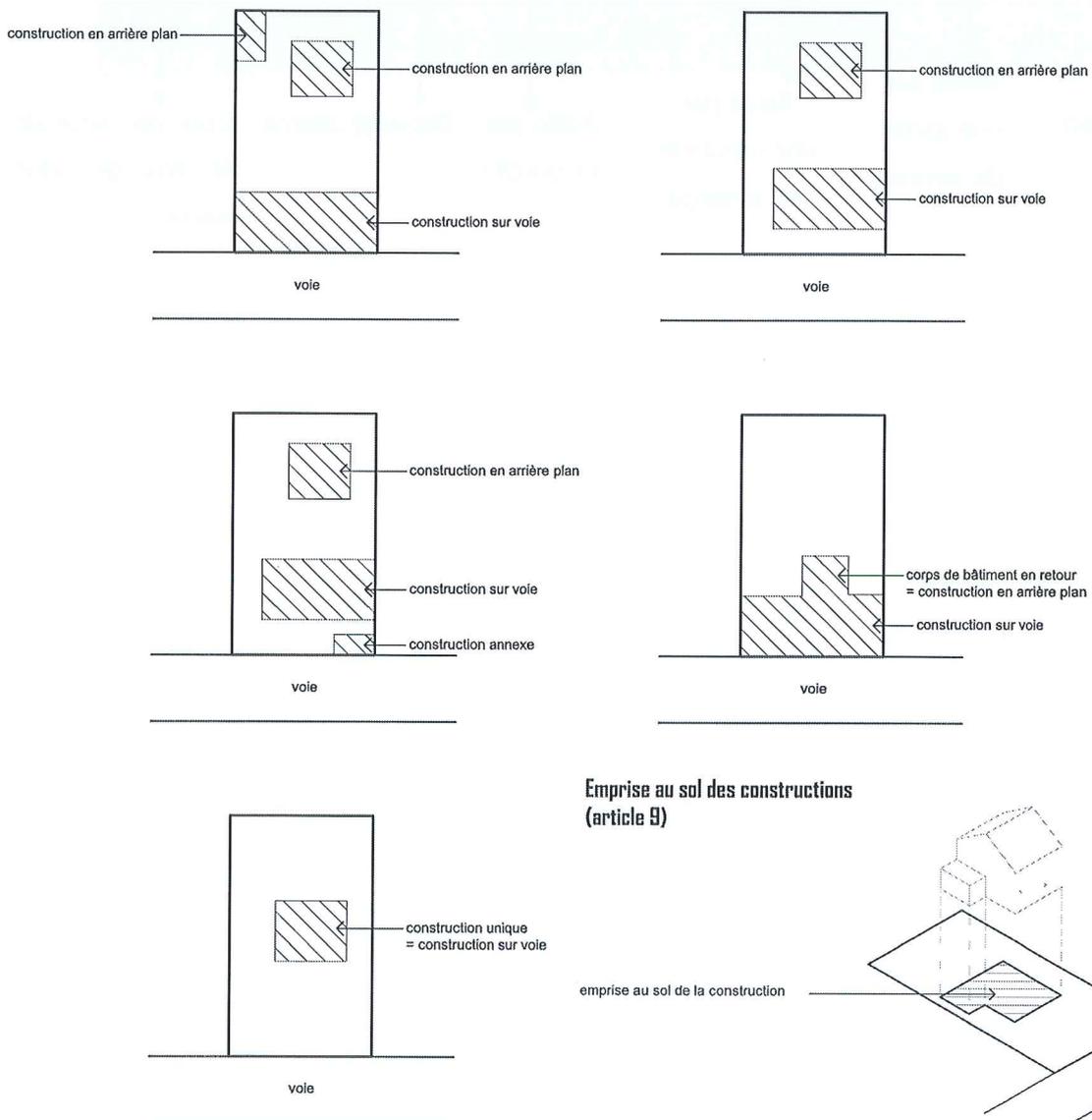
L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain* (composé du portail) ou de la construction (porche) dits « accès direct » ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) dits « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain* d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



Alignement (article 6)



Construction sur voie / construction en arrière plan



[illustrations simplifiées sans valeur réglementaire]

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1 OU US – Secteur Sauvegardé où s'applique le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé le 5 mai 2009 modifié le 20 mars 2012

Les dispositions applicables à l'intérieur de la zone U1 sont celles prévues au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (zone US) en application des dispositions du code de l'urbanisme article L123-1.

ZONE U2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U2

Zone correspondant aux développements du centre ancien et périurbain, elle est à vocation principale d'habitat, d'établissements et de services qui en sont le complément urbain. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère dense dont les constructions sont réalisées en ordre continu ou discontinu.

Elle est concernée par :

- la zone submersible du Rhône dite « de sécurité » (type C) dans laquelle sont applicables les servitudes figurant en annexe du dossier de Plan Local d'Urbanisme
- la zone de protection sur le panorama découvert depuis le rocher des Doms à Avignon.
- le domaine public ferroviaire représenté par une trame « quadrillée bleue » sur les documents graphiques pour lequel sont seules admises les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisées par l'exploitant ou son ayant droit.
- les zones de dégagement et de protection radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.

Elle comprend le secteur **U2a**, situé quartier Bellevue, pour lequel est prévu un projet de restructuration urbaine, en conséquence le COS y est plus important.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain*, de plusieurs bâtiments dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 5, 7, 8 et 9 inclus du présent règlement, seront appliquées lot par lot.

*Les termes marqués d'une * sont définis au lexique du présent règlement.*

ARTICLE U2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à :
 - l'industrie,
 - l'exploitation agricole ou forestière
 - la fonction d'entrepôt.
- L'aménagement d'un parc d'attractions,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux admis sous conditions,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,

- les dépôts de toute nature (matériaux, ferrailles, déchets...) non liés à un chantier à proximité immédiate, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif*.
- Les ICPE* autres que celles admises sous conditions.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'une (et une seule) extension mesurée, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

ARTICLE U2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- les constructions à destination de commerces, de bureaux, de services, d'artisanat, sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement* et les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, travaux, installations et aménagements admis,
 - qu'ils ne compromettent pas la salubrité et la sécurité publique, la stabilité des sols,
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à la richesse du sous-sol.

Par principe, tout projet de construction ou d'aménagement doit s'adapter au terrain* d'implantation, et non l'inverse.

Dans le secteur « 1 » de mixité sociale, identifié sur les documents graphiques du PLU :

Dans tout programme de construction comprenant la création d'au moins 5 logements au moins 30% des logements créés seront des logements locatifs sociaux*.

Sur les parcelles concernées par les corridors d'écoulement repérés en gris au niveau des documents graphiques et dans les secteurs d'accumulation des eaux de ruissellement pluvial avec ou sans stagnation identifiés sur les documents graphiques du PLU :

- lors de tous nouveaux projets, les planchers habitables (hors garage) devront être surélevés de 60 cm mesurés par rapport au point le plus élevé du terrain naturel* situé à la fois dans l'emprise de la construction et du corridor d'écoulement ou en secteur d'accumulation. Cette règle ne s'applique pas à l'appui d'un document topographique (fourni par le pétitionnaire) permettant de justifier que les terrains* n'ont pas été concernés par les crues de 1997.

Dans les secteurs repérés par un aplat de couleur sur le plan 5.7 « autres informations » :

- **Dans les secteurs urbanisés du centre ancien protégés par les digues CNR**, la construction, l'aménagement et/ou les extensions doivent intégrer des dispositions visant à réduire la vulnérabilité des constructions (création ou identification d'espace refuge, empêcher la flottaison d'objets et les pollutions, mise en place de dispositifs d'occultation des rentrées d'eau de type batardeaux, protection des équipements électriques...)

ARTICLE U2 3 – ACCES ET DESSERTE*

Accès* :

- Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* à une voie publique ou privée :
 - Soit directement
 - Soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante insituée par acte authentique ou par voie judiciaire
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès* sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès* s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours, de protection civile, des services de ramassage des ordures ménagères et tout autre service public.
- Les accès* doivent présenter **le moindre risque** pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique et des accès* créés. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- **La localisation** des accès* des véhicules doit être choisie de façon à tenir compte des aménagements paysagers et urbains existants sur l'emprise de la voie publique.
- Les accès* doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès* directs sur la R.D. 980 sont limités à un par propriété et interdits lorsque le terrain* est riverain d'une autre voie publique.
- Les accès* directs sont interdits sur la RD 6580

Voirie :

- Si le terrain* d'assiette se trouve dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt, le projet devra répondre aux caractéristiques exigées dans le règlement applicable du dit plan.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours, de protection civile, des services de ramassage des ordures ménagères et tout autre service public.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE U2 4 - DESSERTE* DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées :

- toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère commercial, artisanal ou industriel, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptibles de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- La collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.
- La capacité minimale de rétention sera étudiée sur la base de 100 litres par mètres carrés de surface de terrain* imperméabilisé
- Les demandes d'opération d'aménagement devront faire apparaître les modalités envisagées pour la gestion des eaux pluviales. La collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 7 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- En cas de pente supérieure à 20% sur l'ensemble du terrain* d'assiette du projet, un renforcement du dispositif de rétention des eaux pluviales pourra être prévu à hauteur de 15% supplémentaire par rapport à la capacité initialement prévue.
- Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation*.

Réseaux divers :

Pour toute construction et installation nouvelle, les réseaux et les branchements à réaliser sur les propriétés support du projet d'aménagement ou de construction doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U2 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE U2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4.00 mètres de l'alignement* actuel ou projeté des voies ou emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 8.00 mètres de l'axe des voies.

Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- au secteur U2a, pour lequel les constructions peuvent s'implanter à l'alignement*, tous débords compris.
- aux travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas le recul* : dans ce cas, l'emprise au sol* de la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul* ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher* de la construction existante, et devra respecter le recul* existant.
- au bassin d'une piscine.
- aux annexes* à l'habitat* ne créant pas de surface de plancher* et dont la hauteur* n'excède pas 4,00 m
- aux ouvrages nécessaires au tri sélectif, dont l'implantation devra être justifiée par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par celles liées à leur intégration paysagère,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux murs ou ouvrages de soutènement*
- aux terrainx* situés en limite d'emprise des voies SNCF. Dans ce cas, l'implantation des constructions sera conforme aux prescriptions des services de la SNCF compétents.

ARTICLE U2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives*, ou en retrait* de ces limites*.

En cas d'implantation en retrait*, la distance minimale à respecter est de $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et aménagements suivants :

- le bassin d'une piscine,
- les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*,
- les murs ou ouvrages de soutènement*,
- les extensions et surélévations de constructions existantes et régulièrement édifiées, qui ne respectent pas les règles d'implantation définies au présent article. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation pourra être réalisée dans la continuité du retrait* existant.

Dans le secteur U2a, les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives*.

Modalités de calcul du retrait* :

- La distance (L) est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au niveau du terrain naturel*.
- La hauteur (H) est la différence d'altitude entre ces deux points.
- Chaque prospect* est calculé par rapport à la côte du terrain naturel* correspondante en limite séparative sur le terrain* du projet.

ARTICLE U2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U2 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U2 10 - HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale, mesurée à partir du terrain naturel*, en tous points de la construction est limitée à 12 mètres

Dans le **secteur U2a**, la hauteur* maximale, mesurée à partir du terrain naturel* en tous points de la construction est fixée à 12m.

Toutefois, un dépassement maximal de 1 m est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les machineries d'ascenseur, gaines techniques et autres superstructures.

Pour les extensions sans surélévations de constructions régulièrement édifiées ne respectant pas la hauteur* autorisée, l'extension pourra atteindre la hauteur* de l'existant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, mâts, antennes, éoliennes ... lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve d'en démontrer la nécessité et la pertinence.

ARTICLE U2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Une palette de couleurs d'enduits et de peintures de menuiseries devra être fournie avec le dossier de demande de permis de construire.

Adaptation au terrain

Pour le choix d'implantation des constructions, le principe retenu est que toute construction doit s'adapter à la topographie originelle du terrain, ce n'est pas au terrain de s'adapter aux constructions.

Les terrassements*, remblais et déblais* devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* existant avant travaux et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement* ne pourront être entrepris avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Aspect des constructions

Les constructions 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement.

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

Volumétrie

Les complications excessives de volumes et de décrochements – qui doivent rester à l'échelle du bâti – seront évitées.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

Couvertures

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux en harmonie avec les toitures traditionnelles avoisinantes afin de conserver un aspect ancien. Les toitures en tuiles seront réalisées avec des tuiles rondes au nombre d'une vingtaine par mètre carré, de teinte ocre ou paille, d'aspect vieilli, ou mieux de récupération pour les tuiles de couvert. Les pentes seront de 25% à 35%. Elles se termineront sans dépassement excédant 15cm sur les murs pignons. L'usage d'autres matériaux pourra être envisagé dans certains cas justifiés par la cohérence architecturale.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple : génoise corniche en pierre ou en plâtre, débords de chevrons.

Les toits plats, toitures-terrasses ou végétalisées, les terrasses en toiture* et les terrasses couvertes ou loggia en toiture, parfois nécessaires pour amener la lumière, ne pourront être admises que dans la limite maximale de 30% de la surface totale de la toiture.

Les percements

Les pleins doivent prédominer sur les vides

En construction neuve, les ouvertures devront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en pouvant comporter des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures ne pourront être proposées, que si leur disposition, leurs dimensions, leur rythme résultent de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente dans le front bâti* existant.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierres ou d'autres matériaux doivent être évités.

Ce traitement pourra être réalisé en pierres de taille appareillée, enduit frotassé ou lissé à la truelle de teinte respectant les couleurs régionales (éviter les couleurs trop claires et les extrêmes colorés), béton teinté ou peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter d'une recherche d'harmonie avec les façades avoisinantes.

L'usage en façades de matériaux réfléchissant (autres que les vitrages) est interdit en dehors des cas prévus à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme relatif à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés (voir l'article R111-50 du code de l'urbanisme).

Les réseaux seront intégrés dans le bâti sauf impossibilité technique démontrée. De même, les caissons de volets roulants, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les paraboles, les appareils de climatisation... seront intégrés à l'architecture de la construction afin d'éviter tout rajout non intégré à l'ordonnement des façades.

Ouvrages nécessaires au tri sélectif

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, architectural et paysager.

Clôtures et accès*

Les clôtures quand elles seront réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur supports métalliques seront doublées d'une haie vive. Pour les haies vives, les végétaux seront choisis dans des essences locales*.

Les clôtures pourront être constituées d'un mur en maçonnerie. Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

Le portail fermant l'accès* automobile au terrain* sera situé en retrait* d'au moins 4 m de l'alignement* par rapport aux voies ou emprises publiques sauf impossibilité technique liée à la configuration du bâti existant sur le terrain*.

Les portes et portails seront de forme simple et peints lorsque le matériau le permet. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

La hauteur* totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre mesuré par rapport au terrain naturel* de la propriété d'assiette. Les piliers et les portails, portes ou portillons auront une hauteur* qui pourra dépasser de 20% la hauteur* de la clôture sans pouvoir excéder les 2,15m.

Toutefois, la réfection de murs existants régulièrement édifiés ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur*, pourra être autorisée à l'identique.

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement*, existant ou à créer, dont la hauteur* est supérieure à 1,80 m, les clôtures ne devront pas être constituées de mur en maçonnerie plein. Un mur bahut* sera admis mais il ne pourra excéder 40cm de hauteur* sur soutènement*.

Les pare vue ou brise vent sur clôture sont interdits.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les clôtures des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au sens du présent règlement.

Aménagements ou accompagnements

Sauf opération visant à enterrer l'ensemble du réseau EDF et de télécommunication dans un secteur donné, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câble courant de couleur neutre sous les corniches de maison en maison. Pour les traversées de rues et de places, ces lignes devront être enterrées.

Les citernes de combustibles ou autres produits seront enterrées ou à défaut, masquées.

Les haies, cours, jardins, etc... seront plantées avec des essences* traditionnelles du pays.

Les ouvrages de soutènement* ne pourront être autorisés que pour assurer la stabilité des édifices et aménagements suivant le terrain naturel*. Leurs matériaux devront s'harmoniser avec le caractère des immeubles et des lieux environnants.

Finitions

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

ARTICLE U2 12 - STATIONNEMENT

MODALITES DE REALISATION :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la chaussée sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,5 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès*. Les garages et aires de stationnement avec accès* directs multiples sur la voie publique sont interdits.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT :

*** Pour les constructions à usage d'habitation* :**

*** Pour les constructions isolées à usage d'habitat* :**

- 2 places de stationnement par logement
- dont une place avec une aire privative non close aménagée au droit de l'entrée du terrain*.

*** Pour les constructions isolées à usage d'habitat collectif* :**

- 1,5 place de stationnement privative par logement
- 0,5 place de stationnement commune par logement
- 30 % des places de stationnement devront être intégrées à la construction principale
- 2m² minimum par logement de locaux destinés au stationnement des deux roues

Dans tous les cas énumérés ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs* financés avec un prêt aidé de l'Etat

*** Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat :**

- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² affectée à l'activité

*** Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher*

*** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de chambre d'hôte :**

- 1 place par chambre

*** Pour les constructions à usage de restaurant :**

- 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de salle de restaurant

*** Pour les constructions à usage d'établissements d'enseignements :**

- établissements d'enseignements du premier degré : 2 places par classe

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes

***Établissements recevant du public, autres que ceux mentionnés ci-avant :**

- 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager sur le terrain* des constructions projetées le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain* de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il fournisse la preuve de la réalisation des dites places.
- A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- A justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- A verser une participation à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT :

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places aboutit à un nombre comportant une décimale, une place est requise dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher* qu'elles occupent respectivement.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non décrits ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants n'entraînant pas de besoins nouveaux de stationnement, les dispositions qui précèdent n'ont pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement ne pouvant être alors exigé.

ARTICLE U2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignements*) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité justifiée, elles doivent être remplacées par des plantations d'importances au moins équivalente.

Les demandes d'opération d'aménagement devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, aménagement de rétention des eaux de pluie...).

Les espaces libres seront plantés d'arbres de hautes tiges, d'essences* méditerranéennes, à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 250 m² de terrain* d'assiette du projet. Ce nombre comprend les arbres existants conservés et ceux plantés en remplacement d'arbres abattus.

Les aires de stationnement devront être aménagés dans le cadre d'un projet paysager, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations devront être composées d'essences* méditerranéennes.

ARTICLE U2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS* (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des Sols* (COS) est fixé à 0.50 pour l'ensemble des constructions (hors secteur U2a).

Dans le secteur U2a, le COS est fixé à 3.00 pour l'ensemble des constructions du secteur

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif publiques ou privées (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitalier...) il n'est pas fixé de COS, la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

En application de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme et après délibération du Conseil Municipal du 9 / 12 / 2004, si une partie d'un terrain* régie par un COS est détachée depuis moins de 10 ans (suite à une division foncière) et dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être

construit sur cette partie détachée que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés avant la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie soumise à l'application d'un COS, le vendeur fournit à l'acquéreur un certificat l'informant des droits à construire restants sur le terrain* qu'il acquiert. En cas de changement de COS postérieur à la division, l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme prévoit la date de référence à retenir pour déterminer le COS applicable pour le calcul de la minoration des droits à construire.

Dans les secteurs délimités au plan annexé au PLU intitulé « délimitation des secteurs pouvant bénéficier d'une majoration de coefficient d'occupation des sols* » s'appliquent les dispositions suivantes :

- la réalisation de 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 du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols* ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur* et à l'emprise au sol*. Cette majoration, fixée pour chaque secteur (voir plan en annexe), ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux* et le nombre total des logements de l'opération.
- dans les zones urbaines ou à urbaniser, est autorisé un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

L'application combinée des majoration et dépassement ci-dessus admis ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols* ou du volume autorisé par le gabarit.

ZONE U3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U3

Zone à vocation principale d'habitat, d'établissements et de services qui en sont le complément urbain. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère peu dense dont les constructions sont le plus souvent réalisées en ordre discontinu.

Elle est concernée par :

- la zone submersible du Rhône dite « complémentaire » (type B) et « de sécurité » (type C) dans laquelle sont applicables les servitudes figurant en annexe du dossier de Plan Local d'Urbanisme
- la zone de protection sur le panorama découvert depuis le rocher des Doms à Avignon.
- le domaine public ferroviaire représenté par une trame « quadrillée bleue » sur les documents graphiques pour lequel sont seules admises les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisées par l'exploitant ou son ayant droit.
- les zones de dégagement et de protection radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques,
- le risque incendie de forêt. Certains secteurs sont en effet situés en « zone Bleue » dans laquelle sont applicables les servitudes figurant au règlement du PPRif joint en annexe dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Elle comprend les secteurs :

- **U3a**, de moindre densité, pour la protection des crêtes
- **U3b**, dont la surface minimum de terrain* est fixée à 1 500 m²
- **U3c**, d'assainissement autonome avec une surface minimum de terrain* de 2 000 m²
- **U3d**, d'assainissement autonome avec une surface minimum de terrain* de 3 000 m²
- **U3e**, d'assainissement collectif dont la hauteur* maximale des constructions est limitée

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain*, de plusieurs bâtiments dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 5, 7, 8 et 9 inclus du présent règlement, seront appliquées lot par lot.

*Les termes marqués d'une * sont définis au lexique du présent règlement.*

ARTICLE U3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt.
 - L'aménagement d'un parc d'attractions,
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux admis sous conditions,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les terrains de camping et de caravaning,
 - les dépôts de toute nature (matériaux, ferrailles, déchets...) non liés à un chantier à proximité immédiate, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif*.
 - Les ICPE* autres que celles admises sous conditions.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'une (et une seule) extension mesurée, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.*

ARTICLE U3 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- les constructions à destination de commerces, de bureaux, de services, d'artisanat, sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement* et les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, travaux, installations et aménagements admis,
 - qu'ils ne compromettent pas la salubrité et la sécurité publique, la stabilité des sols,
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à la richesse du sous-sol.

Par principe, tout projet de construction ou d'aménagement doit s'adapter au terrain d'implantation, et non l'inverse.

Dans le secteur « 2 » de mixité sociale, identifié sur les documents graphiques du PLU :

Dans tout programme de construction comprenant la création d'au moins 5 logements, au moins 20% des logements créés seront des logements locatifs sociaux*.

Sur les parcelles concernées par les corridors d'écoulement repérés en gris au niveau des documents graphiques et dans les secteurs d'accumulation des eaux de ruissellement pluvial avec ou sans stagnation identifiés sur les documents graphiques du PLU :

- lors de tous nouveaux projets, les planchers habitables (hors garage) devront être surélevés de 60 cm mesurés par rapport au point le plus élevé du terrain naturel* situé à la fois dans l'emprise de la construction et du corridor d'écoulement ou du secteur d'accumulation. Cette règle ne s'applique pas à l'appui d'un document topographique (fourni par le pétitionnaire) permettant de justifier que les terrains* n'ont pas été concernés par les crues de 1997.

Dans les secteurs repérés par un aplat de couleur sur le plan 5.7 « autres informations » :

- **Dans les secteurs urbanisés du centre ancien protégés par les digues CNR**, la construction, l'aménagement et/ou les extensions doivent intégrer des dispositions visant à réduire la vulnérabilité des constructions (création ou identification d'espace refuge, empêcher la flottaison d'objets et les pollutions, mise en place de dispositifs d'occultation des rentrées d'eau de type batardeaux, protection des équipements électriques...)
- **Dans les secteurs urbains, non protégés par les digues (quartier du Vieux Moulin par exemple)**
 - les constructions nouvelles sont interdites si la hauteur d'eau, par rapport au terrain naturel* est supérieure à 1 m.
 - Dans les « dents creuses », si la hauteur d'eau est inférieure à 1m, la construction peut être autorisée, sous réserve de prescriptions conduisant à réduire la vulnérabilité
 - L'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes peuvent être autorisées sous réserve de prescriptions visant à réduire la vulnérabilité. Si la hauteur d'eau est supérieure à 1 m, l'extension sera limitée à une seule fois 20 m² d'emprise au sol* pour les habitations* et 20% de l'emprise* pour les autres constructions avec mise hors d'eau de la surface de plancher* créée et des produits polluants.

ARTICLE U3 3 – ACCES ET DESSERTE*

Accès* :

- Pour être constructible, un terrain* doit avoir un accès* à une voie publique ou privée :
 - Soit directement
 - Soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès* sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès* s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours, de protection civile, des services de ramassage des ordures ménagères et tout autre service public.

- Les accès* doivent présenter **le moindre risque** pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle ces personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès* doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- **La localisation** des accès* des véhicules doit être choisie de façon à tenir compte des aménagements paysagers et urbains existants sur l'emprise de la voie publique.
- Les accès* directs sur la R.D. 980 sont limités à un par propriété et interdits lorsque le terrain* est riverain d'une autre voie publique.
- Les accès* directs sont interdits sur la RD 6580.

Voirie :

- Si le terrain* d'assiette se trouve dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt, le projet devra répondre aux caractéristiques exigées dans le règlement en vigueur du dit plan.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours, de protection civile, des services de ramassage des ordures ménagères et tout autre service public.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE U3 4 - DESSERTE* DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite
- **Dans les secteurs U3c et U3d**, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conformément aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur à savoir un dispositif d'infiltration par tranchées filtrantes.

Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement

du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ.

- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptibles de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- La collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.
- La capacité minimale de rétention sera étudiée sur la base de 100 litres par mètres carrés de surface de terrain* imperméabilisé
- Les demandes d'opération d'aménagement devront faire apparaître les modalités envisagées pour la gestion des eaux pluviales. La collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 7 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- En cas de pente supérieure à 20% sur l'ensemble du terrain* d'assiette du projet, un renforcement du dispositif de rétention des eaux pluviales pourra être prévu à hauteur de 15% supplémentaire par rapport à la capacité initialement prévue.
- Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation*.

Réseaux divers :

- Pour toute construction et installation nouvelle, les réseaux et les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U3 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

Les surfaces minimales fixées au présent article s'appliquent aux terrains* nus existants ainsi qu'aux terrains* issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains* issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division en propriété ou en jouissance (article R. 431-24 du code de l'urbanisme).

Pour les terrains* déjà bâtis ne remplissant pas ces critères de surface les piscines, annexes* ou extensions seront autorisées dans le respect des autres règles du présent règlement. La construction bâtie existante ne devra pas être une ruine* et devra avoir été régulièrement édifiée.

Dans le secteur U3b, la superficie minimale des terrains* constructibles est de 1500m². Cela a pour but de conserver une certaine homogénéité de la forme urbaine.

Dans les secteurs U3c et U3d, la superficie minimale des terrains* constructibles est de :

- 2 000 m² dans le secteur U3c
- 3 000 m².dans le secteur U3d

Ces règles sont justifiées par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE U3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4.00 mètres de l'alignement* actuel ou projeté des voies ou emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 8.00 mètres de l'axe des voies.

Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas le recul* : dans ce cas, l'emprise au sol* de la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul* ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher* de la construction existante, et devra respecter le recul* existant.
- au bassin d'une piscine.
- aux annexes* à l'habitat* ne créant pas de surface de plancher* et dont la hauteur* n'excède pas 4,00 m
- aux ouvrages nécessaires au tri sélectif, dont l'implantation devra être justifiée par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par celles liées à leur intégration paysagère,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux murs ou ouvrages de soutènement*.

En outre, si le terrain* du projet est situé en limite d'emprise des voies SNCF, l'implantation de la construction devra faire l'objet d'un accord des services de la SNCF compétents.

Dispositions particulières :

Dans le secteur U3c, quartier des Sableyes, les constructions doivent être implantées à au moins 35 mètres de l'axe de la RD 6580.

ARTICLE U3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* AVEC LES TENEMENTS VOISINS

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives*, ou en retrait* de ces limites*.

En cas d'implantation en retrait*, la distance minimale à respecter est de $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et aménagements suivants :

- le bassin d'une piscine,
- les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*,
- les murs ou ouvrages de soutènement*,
- les extensions et surélévations de constructions existantes et régulièrement édifiées, qui ne respectent pas les règles d'implantation définies au présent article. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation pourra être réalisée dans la

continuité du retrait* existant/dans la mesure ou la non-conformité n'est pas aggravée.

Modalités de calcul du retrait* :

- La distance (L) est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au niveau du terrain naturel*.
- La hauteur (H) est la différence d'altitude entre ces deux points.
- Chaque prospect* est calculé par rapport à la côte du terrain naturel* correspondante en limite séparative sur le terrain* du projet.

Prescriptions particulières relatives aux zones non aedificandi

Au niveau du quartier des Rocailles, conformément aux prescriptions du document graphique, aucune construction n'est autorisée dans une bande minimum de 15 mètres de large de façon à permettre l'évacuation des eaux de ruissellement provenant du massif du Montagné.

ARTICLE U3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE U3 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie du terrain* sauf s'il est possible de se raccorder à un réseau pluvial suffisant. Dans ce cas l'emprise au sol* ne pourra être supérieure à 50% de la superficie totale du terrain* d'assiette du projet.

Dans le secteur U3a, l'emprise au sol* des constructions ne devra pas excéder 10 % de la superficie du terrain* d'assiette du projet sans dépassement possible.

ARTICLE U3 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale, mesurée à partir du terrain naturel*, en tous points de la construction est limitée à 9 mètres.

Toutefois, un dépassement maximal de 1 mètre est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les machineries d'ascenseur, gaines techniques et autres superstructures.

Pour les extensions sans surélévations de constructions régulièrement édifiées ne respectant pas la hauteur* autorisée, l'extension pourra atteindre la hauteur* de l'existant.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative sa hauteur* absolue est limitée à 4m. Cette disposition s'applique à l'intérieur du retrait* obtenu en application de l'article U3-7.

Dans le secteur U3e, la hauteur* maximale des constructions est limitée à 6,00 mètres

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques

ponctuels tels que pylônes, mâts, antennes, éoliennes ... lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve d'en démontrer la nécessité et la pertinence.

ARTICLE U3 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Adaptation au terrain

Pour le choix d'implantation des constructions, le principe retenu est que toute construction doit s'adapter à la topographie originelle du terrain, ce n'est pas au terrain de s'adapter aux constructions.

Les terrassements*, remblais et déblais* devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* existant avant travaux et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement* ne pourront être entrepris avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Aspect des constructions

Les constructions 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement.

Les façades

Les enduits devront être réalisés avec une finition grattée, talochée ou lissée, leur couleur devra être ton sable de pays ; les enduits de couleur blanche et vive sont à proscrire.

La coloration des enduits doit faire référence aux couleurs régionales et plus particulièrement aux teintes pastels et celles qui caractérisent l'architecture urbaine locale en excluant les extrêmes colorés.

Lorsqu'il est fait usage en façades ou en clôtures de matériaux non destinés à être enduit les couleurs blanches ou vives sont à proscrire.

L'usage en façades de matériaux réfléchissant (autres que les vitrages) est interdit en dehors des cas prévus à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme relatif à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés (voir l'article R111-50 du code de l'urbanisme).

Les réseaux seront intégrés dans le bâti sauf impossibilité technique démontrée. De même, les caissons de volets roulants, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les paraboles, les appareils de climatisation... seront intégrés à l'architecture de la construction afin d'éviter tout rajout non intégré à l'ordonnancement des façades.

La couverture

Les constructions devront recevoir un toit dont la pente est comprise entre 25 et 35%. Leur aspect et leur couleur seront d'intégration, en harmonie avec l'environnement. Par ailleurs, les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées ou pour les annexes*.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile.

Nonobstant les dispositions précédentes, les toits plats, les toitures-terrasses ou végétalisées ou d'autres conceptions de couverture peuvent être autorisées notamment en vue de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable ou de qualité architecturale.

Ouvrages nécessaires au tri sélectif

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, architectural et paysager.

Clôtures et accès*

Les clôtures quand elles seront réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur supports métalliques seront doublées d'une haie vive. Pour les haies vives, les végétaux seront choisis dans des essences locales*.

Les clôtures pourront être constituées d'un mur en maçonnerie. Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

Le portail fermant l'accès* automobile au terrain* sera situé en retrait* d'au moins 4 m de l'alignement* par rapport aux voies ou emprises publiques sauf impossibilité technique liée à la configuration du bâti existant sur le terrain*.

Les portes et portails seront de forme simple et peints lorsque le matériau le permet. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

La hauteur* totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre mesuré par rapport au terrain naturel* de la propriété d'assiette. Les piliers et les portails, portes ou portillons auront une hauteur* qui pourra dépasser de 20% la hauteur* de la clôture sans pouvoir excéder les 2,15m. Toutefois, la réfection de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur*, pourra être autorisé à l'identique.

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement*, existant ou à créer, dont la hauteur* est supérieure à 1,80 m, les clôtures ne devront pas être constituées de mur en maçonnerie plein. Un mur bahut* sera admis mais il ne pourra excéder 40cm de hauteur* sur soutènement*.

Les pare vue ou brise vent sur clôture sont interdits.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les clôtures des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au sens du présent règlement.

Finitions

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

ARTICLE U3 12 - STATIONNEMENT

MODALITES DE REALISATION :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la chaussée sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,5 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès*. Les garages et aires de stationnement avec accès* directs multiples sur la voie publique sont interdits.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT :

*** Pour les constructions à usage d'habitation* :**

*** Pour les constructions isolées à usage d'habitat* :**

- 2 places de stationnement par logement
- dont une place avec une aire privative non close aménagée au droit de l'entrée du terrain*.

*** Pour les constructions isolées à usage d'habitat collectif* :**

- 1,5 place de stationnement par logement
- 0,5 place par logement commune
- 30 % des places de stationnement devront être intégrées à la construction principale
- la réalisation de locaux destinés au stationnement des deux roues dimensionnés sur la base de 2m² par logement

Dans tous les cas énumérés ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs* financés avec un prêt aidé de l'Etat

*** Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat :**

- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² affectée à l'activité

*** Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher*

*** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de gîte, de chambre d'hôte :**

- 1 place par chambre

*** Pour les constructions à usage de restaurant :**

- 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de salle de restaurant

*** Pour les constructions à usage d'établissements d'enseignements**

⋮

- Etablissements d'enseignements du premier degré : 2 places par classe

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes

***Établissements recevant du public, autres que ceux mentionnés ci-avant :**

- 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager sur le terrain des constructions projetées le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :*

- *A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain* de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il fournisse la preuve de la réalisation des dites places.*
- *A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération*
- *A justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*
- *A verser une participation à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.*

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT :

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places aboutit à un nombre comportant une décimale, une place est requise dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher* qu'elles occupent respectivement.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non décrits ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

En cas de restauration d'immeubles dans leurs volumes existants n'entraînant pas de besoins nouveaux de stationnement, les dispositions qui précèdent n'ont pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement ne pouvant être alors exigé.

ARTICLE U3 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le coefficient d'imperméabilisation* du sol ne devra pas excéder 50% de la superficie totale du terrain* support de la construction.

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignements*) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité justifiée, elles doivent être remplacées par des plantations d'importances au moins équivalente.

Les demandes d'opération d'aménagement devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, aménagement de rétention des eaux de pluie...).

Les espaces libres seront plantés d'arbres de hautes tiges, d'essences* méditerranéennes, à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 250 m² de terrain* d'assiette du projet. Ce nombre comprend les arbres existants conservés et ceux plantés en remplacement d'arbres abattus.

Les aires de stationnement devront être aménagées dans le cadre d'un projet paysager, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations devront être composées d'essences* méditerranéennes.

ARTICLE U3 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS* (C.O.S.)

Dans l'ensemble de la zone U3 et dans le secteur U3e, le Coefficient d'Occupation des Sols* (COS) est fixé à 0.30

Dans les secteurs U3a, U3b, U3c, le COS est fixé à 0,15

Dans le secteur U3d, le COS est fixé à 0,10

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif publiques ou privées (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitalier...) il n'est pas fixé de COS, la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

En application de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme et après délibération du Conseil Municipal du 9 / 12 / 2004, si une partie d'un terrain* régie par un COS est détachée depuis moins de 10 ans (suite à une division foncière) et dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit sur cette partie détachée que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés avant la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie soumise à l'application d'un COS, le vendeur fournit à l'acquéreur un certificat l'informant des droits à construire restants sur le terrain* qu'il acquiert. En cas de changement de COS postérieur à la division, l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme prévoit la date de référence à retenir pour déterminer le COS applicable pour le calcul de la minoration des droits à construire.

Dans les secteurs délimités au plan annexé au PLU intitulé « délimitation des secteurs pouvant bénéficier d'une majoration de coefficient d'occupation des sols* » s'appliquent les dispositions suivantes :

- la réalisation de 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 du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols* ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur* et à l'emprise au sol*. Cette majoration, fixée pour chaque secteur (voir plan en annexe), ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux* et le nombre total des logements de l'opération.
- dans les zones urbaines ou à urbaniser, est autorisé un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

L'application combinée des majoration et dépassement ci-dessus admis ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols* ou du volume autorisé par le gabarit.

ZONE U4 – le Lycée Jean Villar

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U4

Zone urbaine, située sur la montagne des Chèvres, à vocation d'équipements collectifs (équipements scolaires et sportifs ...)

Elle est concernée par :

- le risque incendie de forêt. Elle est entièrement située en « zone Bleue » dans laquelle sont applicables les servitudes figurant au règlement du PPRif joint en annexe dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- les zones de dégagement et de protection radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques,

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain*, de plusieurs bâtiments dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 5, 7, 8 et 9 inclus du présent règlement, seront appliquées lot par lot.

*Les termes marqués d'une * sont définis au lexique du présent règlement.*

ARTICLE U4 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à :
 - L'hébergement hôtelier
 - L'artisanat
 - L'industrie,
 - L'exploitation agricole ou forestière
 - La fonction d'entrepôt
 - L'aménagement d'un parc d'attractions,
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les terrains de camping et de caravaning.
 - les dépôts de toute nature (matériaux, ferrailles, déchets...) non liés à un chantier à proximité immédiate, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif*.
 - Les ICPE* autres que celles nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE U4 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutes constructions, occupations et utilisations du sol admises ne sont autorisées qu'à condition d'être liées au fonctionnement et à l'entretien des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U4 3- ACCES ET DESSERTE*

Accès* :

- Tout terrain* enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès* sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès* s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès* doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès* doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE U4 4 - DESSERTE* DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées

- toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement..
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère commercial, artisanal ou industriel, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux

pluviales est interdite.

– L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

Collecte et gestion des eaux pluviales

– Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement de régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ.

– Les eaux pluviales provenant de toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptibles de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).

– La collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.

La capacité minimale de rétention sera étudiée sur la base de 100 litres par mètres carrés de surface de terrain* imperméabilisé

– Les demandes d'opération d'aménagement devront faire apparaître les modalités envisagées pour la gestion des eaux pluviales. La collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.

– En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 7 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.

– En cas de pente supérieure à 20% sur l'ensemble du terrain* d'assiette du projet, un renforcement du dispositif de rétention des eaux pluviales pourra être prévu à hauteur de 15% supplémentaire par rapport à la capacité initialement prévue.

– Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation*.

Réseaux divers :

Pour toute construction et installation nouvelle, les réseaux et les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U4 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE U4 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5.00 mètres de l'alignement* actuel ou projeté des voies ou emprises publiques.

Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux ouvrages nécessaires au tri sélectif, dont l'implantation devra être justifiée par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par celles liées à leur intégration paysagère,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- aux murs ou ouvrages de soutènement*.

ARTICLE U4 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives*, ou en retrait* de ces limites*.

En cas d'implantation en retrait*, la distance minimale à respecter est de $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et aménagements suivants :

- les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*,
- les murs ou ouvrages de soutènement*.

Modalités de calcul du retrait* :

- La distance (L) est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au niveau du terrain naturel*.
- La hauteur (H) est la différence d'altitude entre ces deux points.
- Chaque prospect* est calculé par rapport à la côte du terrain naturel* correspondante en limite séparative sur le terrain* du projet.

ARTICLE U4 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE U4 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U4 10 – HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tout état de cause aucune construction ne doit dépasser la cote 90 NGF, de plus la hauteur* maximale, mesurée à partir du terrain naturel*, en tous points de la construction est limitée à 12 mètres

Toutefois, un dépassement maximal de 1 mètre est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les machineries d'ascenseur, gaines techniques et autres superstructures.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative sa hauteur* absolue est limitée à 4m. Cette disposition s'applique à l'intérieur du retrait* obtenu en application de l'article U4-7.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur* supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur* pourra atteindre celle de la construction existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques

ponctuels tels que pylônes, mâts, antennes, éoliennes ... lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve d'en démontrer la nécessité et la pertinence.

ARTICLE U4 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation de la construction doit tenir compte de la topographie originelle du terrain, les travaux de terrassement* devront être adaptés au parti architectural de la construction.

Aspect des constructions

Les constructions 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement.

Les façades

Les enduits devront être réalisés avec une finition grattée, talochée ou lissée, leur couleur devra être ton sable de pays ; les enduits de couleur blanche et vive sont à proscrire.

La coloration des enduits doit faire référence aux couleurs régionales et plus particulièrement aux teintes pastels et celles qui caractérisent l'architecture urbaine locale en excluant les extrêmes colorés.

Lorsqu'il est fait usage en façades ou en clôtures de matériaux non destinés à être enduit les couleurs blanches ou vives sont à proscrire.

La couverture

Les constructions devront recevoir un toit dont la pente est comprise entre 25 et 35%. Leur aspect et leur couleur seront d'intégration, en harmonie avec l'environnement. Par ailleurs, les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Nonobstant les dispositions précédentes, les toits plats, les toitures-terrasses ou végétalisées ou d'autres conceptions de couverture peuvent être autorisées notamment en vue de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable ou de qualité architecturale.

Ouvrages nécessaires au tri sélectif

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, architectural et paysager.

Clôtures et accès*

Les clôtures quand elles seront réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur supports métalliques seront doublées d'une haie vive. Pour les haies vives, les végétaux seront choisis dans des essences locales*.

Les clôtures pourront être constituées d'un mur en maçonnerie. Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

Le portail fermant l'accès* automobile au terrain* sera situé en retrait* d'au moins 4 m de l'alignement* par rapport aux voies ou emprises publiques sauf impossibilité technique liée à la configuration du bâti existant sur le terrain*.

Les portes et portails seront de forme simple et peints lorsque le matériau le permet. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

La hauteur* totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre mesuré par rapport au terrain naturel* de la propriété d'assiette. Les piliers et les portails, portes ou portillons auront une hauteur* qui pourra dépasser de 20% la hauteur* de la clôture sans pouvoir excéder les 2,15m.

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement*, existant ou à créer, dont la hauteur* est supérieure à 1,80 m, les clôtures ne devront pas être constituées de mur en maçonnerie plein. Un mur bahut* sera admis mais il ne pourra excéder 40cm de hauteur* sur soutènement*.

Les pare vue ou brise vent sur clôture sont interdits.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les clôtures des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au sens du présent règlement.

Finitions

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

ARTICLE U4 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de tous les véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être justifié par le demandeur et assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

ARTICLE U4 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les bassins de rétention nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales doivent être aménagés dans le cadre d'un programme paysager et de mise en valeur du site.

2 - Les aires de stationnement devront être aménagées dans le cadre d'un projet paysager,

comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations envisagées devront être d'essences* méditerranéennes adaptées à la nature du sol existant.

ARTICLE U4 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS* (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols* est fixé à 0,30.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif publiques ou privées (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitalier...) il n'est pas fixé de COS, la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

En application de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme et après délibération du Conseil Municipal du 9 / 12 / 2004, si une partie d'un terrain* régie par un COS est détachée depuis moins de 10 ans (suite à une division foncière) et dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit sur cette partie détachée que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés avant la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie soumise à l'application d'un COS, le vendeur fournit à l'acquéreur un certificat l'informant des droits à construire restants sur le terrain* qu'il acquiert. En cas de changement de COS postérieur à la division, l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme prévoit la date de référence à retenir pour déterminer le COS applicable pour le calcul de la minoration des droits à construire.

Dans les secteurs délimités au plan annexé au PLU intitulé « délimitation des secteurs pouvant bénéficier d'une majoration de coefficient d'occupation des sols* » s'appliquent les dispositions suivantes :

- dans les zones urbaines ou à urbaniser, est autorisé un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

ZONE U5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U5

C'est une zone située quartier des Sableyes. Elle correspond aux activités économiques existantes (industrielles, artisanales, commerciales et de services) réalisées dans le cadre de la ZAC Actival lieu-dit les Sableyes décidée par délibération du Conseil Municipal le 28 juin 1990.

L'objectif est de permettre notamment leur développement et accueillir de nouvelles entreprises sur les quelques terrains* libres dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisance à l'environnement.

Elle est concernée en partie par le risque incendie de forêt correspondant à la « zone bleue » (B1) dans laquelle sont applicables les servitudes figurant au règlement du PPRif joint en annexe dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain*, de plusieurs bâtiments dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 5, 7, 8 et 9 inclus du présent règlement, seront appliquées lot par lot.

*Les termes marqués d'une * sont définis au lexique du présent règlement.*

ARTICLE U5 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à :
 - l'habitation*, autres que celles admises sous conditions,
 - l'exploitation agricole ou forestière
 - L'aménagement d'un parc d'attractions,
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux admis sous conditions,
 - Les terrains de camping et de caravaning

ARTICLE U5 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- A condition qu'elles ne portent pas atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité et la salubrité publiques, les constructions destinées :

- à l'artisanat,
 - à l'industrie,
 - aux activités de services : bureaux, restauration, hébergement hôtelier,
 - au commerces,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement*.
 - Les constructions destinées à l'habitation*, à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des constructions autorisées, et qu'elles soient intégrées à la composition d'ensemble des constructions autorisées.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit par un incendie de forêt sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol* ni de la vulnérabilité, dans le respect des règles applicables, si la défendabilité de la reconstruction est assurée par des équipements conformes aux conditions définies par le PPRif
 - Les affouillements et exhaussements du sol sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, travaux, installations et aménagements admis,
 - qu'ils ne compromettent pas la salubrité et la sécurité publique, la stabilité des sols,
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à la richesse du sous-sol.
- Par principe, tout projet de construction ou d'aménagement doit s'adapter au terrain* d'implantation, et non l'inverse.

ARTICLE U5 3- ACCÈS ET DESSERTE*

Accès* :

- Tout terrain* enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès* sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès* s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès* doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des services publics d'incendie et de secours.
- Les accès* directs sont interdits sur la RD 6580 (ex. RN 580) et la RD 377

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre

aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE U5 4 - DESSERTE* DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées :

- les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conformément aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur à savoir un dispositif d'infiltration par tranchées filtrantes.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Collecte et gestion des eaux pluviales

– Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ.

– Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptibles de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).

– La collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.

La capacité minimale de rétention sera étudiée sur la base de 100 litres par mètres carrés de surface de terrain imperméabilisé

– Les demandes d'opération d'aménagement devront faire apparaître les modalités envisagées pour la gestion des eaux pluviales. La collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.

– En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 7 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.

– En cas de pente supérieure à 20% sur l'ensemble du terrain* d'assiette du projet, un renforcement du dispositif de rétention des eaux pluviales pourra être prévu à hauteur de 15% supplémentaire par rapport à la capacité initialement prévue.

– Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation*.

Réseaux divers :

Pour toute construction et installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Sécurité Incendie.

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée par des poteaux ou bouches d'incendie conformes aux normes et assurant au minimum 60 m³/h. Ces bornes doivent être implantées à 150 mètres maximum des bâtiments à défendre et accessibles par des voies praticables.

ARTICLE U5 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

Les surfaces minimales fixées au présent article s'appliquent aux terrains* nus existants ainsi qu'aux terrains* issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains* issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division en propriété ou en jouissance (article R. 431-24 du code de l'urbanisme).

Pour les terrains* déjà bâtis ne remplissant pas ces critères de surface les piscines, annexes* ou extensions seront autorisées dans le respect des autres règles du présent règlement. La construction bâtie existante ne devra pas être une ruine* et devra avoir été régulièrement édifiée.

La superficie minimale des terrains* constructibles est de 2000m² et doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE U5 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- ▲ 35 mètres de l'axe de la RD 6580,
- ▲ 10 mètres de l'axe de la RD 26,
- ▲ 5.00 mètres de l'alignement* actuel ou projeté des autres voies ou emprises publiques.

Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux ouvrages nécessaires au tri sélectif, dont l'implantation devra être justifiée par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par celles liées à leur intégration paysagère,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux murs ou ouvrages de soutènement*.

ARTICLE U5 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.

La distance minimale à respecter est de $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et aménagements suivants :

- les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt

- collectif*,
- les murs ou ouvrages de soutènement*.

Modalités de calcul du retrait* :

- La distance (L) est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au niveau du terrain naturel*.
- La hauteur (H) est la différence d'altitude entre ces deux points.
- Chaque prospect* est calculé par rapport à la côte du terrain naturel* correspondante en limite séparative sur le terrain* du projet.

ARTICLE U5 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE U5 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions ne devra pas excéder 60 % de la superficie du terrain*.

Une adaptation est admise suivant la nature et l'importance des aires de stockage couvertes à réaliser, dans la mesure où le système d'évacuation des eaux pluviales permet de compenser l'augmentation de l'imperméabilisation. Ces ouvrages étant à la charge exclusive du constructeur. Dans ce cas, l'emprise au sol* peut être portée au maximum à 70%.

ARTICLE U5 10 – HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale, mesurée à partir du terrain naturel*, en tous points de la construction est limitée à 12 mètres pour l'ensemble des constructions.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, mâts, antennes, éoliennes ... lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve d'en démontrer la nécessité et la pertinence.

ARTICLE U5 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Adaptation au terrain

Pour le choix d'implantation des constructions, le principe retenu est que toute construction doit s'adapter à la topographie originelle du terrain, ce n'est pas au terrain de s'adapter aux constructions.

Les terrassements*, remblais et déblais* devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* existant avant travaux et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement* ne pourront être entrepris avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Aspect des constructions

Les constructions 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement.

Ouvrages nécessaires au tri sélectif

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, architectural et paysager.

Clôtures et accès*

En bordure des voies et des espaces communs, lorsqu'elles sont envisagées, elles seront réalisées avec des grilles ou des grillages à mailles carrées ou rectangulaires. Leur traitement doit être compatible avec les dispositions de l'article U5 – 13.

Les murets de maçonnerie seront admis en soubassement sous réserve de ne pas dépasser 20 cm au dessus du niveau du trottoir ou de l'espace commun mitoyen de la parcelle.

En limite de parcelle, les clôtures doivent être réalisées avec des grilles ou des grillages doublés d'une haie vive d'essence locale*.

Dans tous les cas, la hauteur* des clôtures ne peut pas excéder 1,80 m. Des adaptations peuvent être admises suivant les impératifs de sécurité liés à l'activité.

Le long de la RD 6580, la hauteur* des murets de maçonnerie est limitée à 10 cm au dessus du niveau du terrain aménagé.

La hauteur* de la clôture constituée d'un grillage soudé à maille rectangulaire de couleur verte ne devra pas être supérieure à 1m.

Les piliers et les portails, portes ou portillons auront une hauteur* qui pourra dépasser de 20% la hauteur* de la clôture sans pouvoir excéder les 2,15m. Les murets de clôture seront enduits sur les deux faces dans des tons pastels ou tons sable de pays.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les clôtures des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au sens du présent règlement.

Autre

Pour chaque bâtiment à édifier, il y aura lieu d'apporter une attention particulière pour exploiter et valoriser les perceptions depuis les voies d'accès*.

Un élément d'architecture, l'entrée ou une enseigne du bâtiment sera disposé de façon à être facilement perçu depuis l'axe de la voie et permettre une bonne identification de l'activité et de ce fait constituer un point de repère.

ARTICLE U5 12 - STATIONNEMENT

MODALITES DE REALISATION :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la chaussée sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,5 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès*. Les garages et aires de stationnement avec accès* directs multiples sur la voie publique sont interdits.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT :

*** Pour les constructions à usage d'habitation* de fonction :**

- 2 places de stationnement par logement

*** Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat :**

- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² affectée à l'activité

*** Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher*

*** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de gîte, de chambre d'hôte :**

- 1 place par chambre

*** Pour les constructions à usage de restaurant :**

- 1 place de stationnement par tranche de 5 m² de salle de restaurant

*** Pour les établissements autres :**

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente préalablement au dépôt de la demande de permis de construire

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT :

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places aboutit à un nombre comportant une décimale, une place est requise dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher* qu'elles occupent respectivement.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non décrits ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

ARTICLE U5 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignement*) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité justifiée, elles doivent être remplacées par des plantations au moins équivalente.

Les surfaces libres de constructions et les aires d'exposition de matériel et de matériaux autorisés doivent être entretenues pour que la salubrité des lieux n'en soit pas altérée et plantée à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 250 m² de terrain* d'assiette du projet. Ce nombre comprend les arbres existants conservés et ceux plantés en remplacement d'arbres abattus.

Les aires de stationnement devront être aménagées dans le cadre d'un projet paysager, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Des plantations de type massif ou tapissantes seront réalisées en bordure de la RD 6580.

Les parcelles situées en bordure de la RD 26 devront comporter des plantations d'alignement* ou des haies afin de constituer un écran visuel végétal.

ARTICLE U5 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS* (C.O.S.)

Le COS est fixé à 0.70

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif publiques ou privées (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitalier...) il n'est pas fixé de COS, la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

En application de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme et après délibération du Conseil Municipal du 9 / 12 / 2004, si une partie d'un terrain* régie par un COS est détachée depuis moins de 10 ans (suite à une division foncière) et dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit sur cette partie détachée que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés avant la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie soumise à l'application d'un COS, le vendeur fournit à l'acquéreur un certificat l'informant des droits à construire restants sur le terrain* qu'il acquiert. En cas de changement de COS postérieur à la division, l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme prévoit la date de référence à retenir pour déterminer le COS applicable pour le calcul de la minoration des droits à construire.

Dans les secteurs délimités au plan annexé au PLU intitulé « délimitation des secteurs pouvant bénéficier d'une majoration de coefficient d'occupation des sols* » s'appliquent les dispositions suivantes :

- dans les zones urbaines ou à urbaniser, est autorisé un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

ZONE 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, fermée à l'urbanisation. Son ouverture est subordonnée à la réalisation des équipements publics et à la modification du PLU.

Elle est concernée par :

- le risque incendie de forêt. Elle est entièrement située en « zone Bleue » dans laquelle sont applicables les servitudes figurant au règlement du PPRif joint en annexe dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- les zones de dégagement et de protection radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques,

Elle comprend les secteurs suivants :

- **1AU1** à vocation principale d'habitat, situé quartier le Grés de Padier.
- **1AU2** à vocation principale d'activités économiques situé lieu dit les Sableyes

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain*, de plusieurs bâtiments dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 5, 7, 8 et 9 inclus du présent règlement, seront appliquées lot par lot.

*Les termes marqués d'une * sont définis au lexique du présent règlement.*

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction nouvelle, à quelque usage que ce soit, autre que celles visées à l'article 1AU-2.
- Tout aménagement ou extension autres que ceux visés à l'article 1AU-2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- Les constructions existantes et régulièrement autorisées de plus de 80m² de surface de plancher* peuvent faire l'objet d'une seule extension limitée à 30% de la surface de plancher* existante, sans que la surface de plancher* totale ne soit portée à plus de 200m².

- Les constructions, installations et aménagements nouveaux, à condition qu'ils soient nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement* et les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité et la salubrité publiques.

Sur les parcelles concernées par les corridors d'écoulement repérés en gris au niveau des documents graphiques :

- lors de tous nouveaux projets, les planchers habitables (hors garage) devront être surélevés de 60 cm mesurés par rapport au point le plus élevé du terrain naturel* situé à la fois dans l'emprise de la construction et du corridor d'écoulement. Cette règle ne s'applique pas à l'appui d'un document topographique (fourni par le pétitionnaire) permettant de justifier que les terrains* n'ont pas été concernés par les crues de 1997.

ARTICLE 1AU 3- ACCES ET DESSERTE*

Non règlementé

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE* DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les extensions et les restaurations autorisées à l'article 1AU-1 devront satisfaire à l'application de la réglementation en vigueur en matière d'alimentation en eau et de traitement des eaux usées.

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées :

- Dans l'attente de la mise en place du réseau public d'assainissement collectif, tout aménagement, restauration ou extension limitée nécessitera la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur, à savoir un dispositif d'infiltration par tranchées filtrantes.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptibles de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- La collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à

respecter.

La capacité minimale de rétention sera étudiée sur la base de 100 litres par mètres carrés de surface de terrain* imperméabilisé

- Les demandes d'opération d'aménagement devront faire apparaître les modalités envisagées pour la gestion des eaux pluviales. La collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 7 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- En cas de pente supérieure à 20% sur l'ensemble du terrain* d'assiette du projet, un renforcement du dispositif de rétention des eaux pluviales pourra être prévu à hauteur de 15% supplémentaire par rapport à la capacité initialement prévue.
- Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation*.

Réseaux divers :

Pour toute construction et installation nouvelle, les branchements à réaliser, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

La superficie et la forme des terrains* doivent permettre l'application de la réglementation en vigueur et notamment permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4.00 mètres de l'alignement* actuel ou projeté des voies ou emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 8.00 mètres de l'axe des voies.

Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas le recul* : dans ce cas, l'emprise au sol* de la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul* ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher* de la construction existante, et devra respecter le recul* existant.
- au bassin d'une piscine.
- aux annexes* à l'habitat* ne créant pas de surface de plancher* et dont la hauteur* n'excède pas 4,00 m
- aux ouvrages nécessaires au tri sélectif, dont l'implantation devra être justifiée par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par celles liées à leur intégration paysagère,

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux murs ou ouvrages de soutènement*.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives*, ou en retrait* de ces limites*.

En cas d'implantation en retrait*, la distance minimale à respecter est de $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et aménagements suivants :

- le bassin d'une piscine,
- les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*,
- les murs ou ouvrages de soutènement*,
- les extensions et surélévations de constructions existantes et régulièrement édifiées, qui ne respectent pas les règles d'implantation définies au présent article. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation pourra être réalisée dans la continuité du retrait* existant.

Modalités de calcul du retrait* :

- La distance (L) est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au niveau du terrain naturel*.
- La hauteur (H) est la différence d'altitude entre ces deux points.
- Chaque prospect* est calculé par rapport à la côte du terrain naturel* correspondante en limite séparative sur le terrain* du projet.

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

Non règlementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions de constructions existantes admises sous conditions, l'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol* existante sans pouvoir excéder une emprise au sol* totale maximum de 50% de la superficie du terrain* d'assiette du projet (existant + extension).

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cas d'extension d'une construction, la hauteur* pourra atteindre celle de la construction principale.

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

Rappel

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Adaptation au terrain

Pour le choix d'implantation des constructions, le principe retenu est que toute construction doit s'adapter à la topographie originelle du terrain, ce n'est pas au terrain de s'adapter aux constructions.

Les terrassements*, remblais et déblais* devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* existant avant travaux et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement* ne pourront être entrepris avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Aspect des constructions

Les constructions 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement.

Les façades

Les enduits devront être réalisés avec une finition grattée, talochée ou lissée, leur couleur devra être ton sable de pays ; les enduits de couleur blanche et vive sont à proscrire.

La coloration des enduits doit faire référence aux couleurs régionales et plus particulièrement aux teintes pastels et celles qui caractérisent l'architecture urbaine locale en excluant les extrêmes colorés.

Lorsqu'il est fait usage en façades ou en clôtures de matériaux non destinés à être enduit les couleurs blanches ou vives sont à proscrire.

L'usage en façades de matériaux réfléchissant (autres que les vitrages) est interdit en dehors des cas prévus à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme relatif à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés (voir l'article R111-50 du code de l'urbanisme).

Les réseaux seront intégrés dans le bâti sauf impossibilité technique démontrée. De même, les caissons de volets roulants, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les paraboles, les

appareils de climatisation... seront intégrés à l'architecture de la construction afin d'éviter tout rajout non intégré à l'ordonnancement des façades.

La couverture

Les constructions devront recevoir un toit dont la pente est comprise entre 25 et 35%. Leur aspect et leur couleur seront d'intégration, en harmonie avec l'environnement. Par ailleurs, les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Nonobstant les dispositions précédentes, les toits plats, les toitures-terrasses ou végétalisées ou d'autres conceptions de couverture peuvent être autorisées notamment en vue de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable ou de qualité architecturale.

Ouvrages nécessaires au tri sélectif

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, architectural et paysager.

Clôtures et accès*

Les clôtures quand elles seront réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur supports métalliques seront doublées d'une haie vive. Pour les haies vives, les végétaux seront choisis dans des essences locales*.

Les clôtures pourront être constituées d'un mur en maçonnerie. Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

Le portail fermant l'accès* automobile au terrain* sera situé en retrait* d'au moins 4 m de l'alignement* par rapport aux voies ou emprises publiques sauf impossibilité technique liée à la configuration du bâti existant sur le terrain*.

Les portes et portails seront de forme simple et peints lorsque le matériau le permet. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

La hauteur* totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre mesuré par rapport au terrain naturel* de la propriété d'assiette. Les piliers et les portails, portes ou portillons auront une hauteur* qui pourra dépasser de 20% la hauteur* de la clôture sans pouvoir excéder les 2,15m. Toutefois, la réfection de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur*, pourra être autorisé à l'identique.

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement*, existant ou à créer, dont la hauteur* est supérieure à 1,80 m, les clôtures ne devront pas être constituées de mur en maçonnerie plein. Un mur bahut* sera admis mais il ne pourra excéder 40cm de hauteur* sur soutènement*.

Les pare vue ou brise vent sur clôture sont interdits.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les clôtures des équipements collectifs au sens du présent règlement.

Finitions

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS* (C.O.S.)

Non réglementé

ZONE 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation principale d'habitat, d'établissements et de services qui en sont le complément urbain. Elle doit être ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement, dans les conditions prévues dans les Orientations Particulières d'Aménagement.

Elle est concernée par :

- le risque incendie de forêt ; les secteurs 2AU1, 2AU2 (Grand Montagné Est), 2AU4, 2AU5 et 2AU6 sont situés en « zone bleue », dans laquelle sont applicables les servitudes figurant au règlement du PPRif joint en annexe dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- la zone de protection sur le panorama découvert depuis le rocher des Doms à Avignon.
- le domaine public ferroviaire représenté par une trame « quadrillée bleue » sur les documents graphiques pour lequel sont seules admises les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisées par l'exploitant ou son ayant droit.
- les zones de dégagement et de protection radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques,

Nota important : les secteurs 2AU1 – 2AU2 – 2AU3 – 2AU4 et 2AU5, repérés par un quadrillage orange sur les documents graphiques, sont concernés par une servitude au titre de l'article L.123-2 alinéa d du Code de l'urbanisme relative au respect de la mixité sociale de l'habitat. Ainsi pour chacun de ces secteurs, un quota de logements locatifs sociaux* sera appliqué (pour connaître le quota, se référer au tableau inscrit dans la légende des documents graphiques).

Elle comprend les secteurs :

- **2AU1** de densité moyenne, situé quartier Montagne des Chèvres où la hauteur* des constructions est limitée.
- **2AU2** de densité moyenne, situé impasse du Grès et quartier du Grand Montagné Est.
- **2AU3** de densité plus faible, situé à proximité de la gare
- **2AU4** urbanisable sous la forme d'une ZAC, situé quartier des Bouscatiers, on distingue les sous-secteurs suivants :
 - 2AU4a**, de densité moyenne
 - 2AU4b**, de densité faible
 - 2AU4c**, destiné à accueillir des équipements collectifs
- **2AU5** urbanisable sous la forme d'une ZAC, situé quartier de la Combe, on distingue les sous-secteurs suivants :
 - 2AU5a**, de densité forte

2AU5b, de densité moyenne

2AU5c, de densité faible

2AU5d, destiné à accueillir des activités économiques et de services

- **2AU6** de densité faible, situé quartier Grand Montagné Ouest, d'assainissement autonome avec une surface minimum de terrain* de 3 000 m².

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain*, de plusieurs bâtiments dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 5, 7, 8 et 9 inclus du présent règlement, seront appliquées lot par lot.

*Les termes marqués d'une * sont définis au lexique du présent règlement.*

ARTICLE 2AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas réalisées dans une opération portant sur la totalité du secteur concerné
- Les constructions destinées à :
 - L'industrie,
 - L'exploitation agricole ou forestière
 - L'aménagement d'un parc d'attractions,
 - Les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux admis sous conditions,
 - les terrains de camping et de caravaning.
 - les dépôts de toute nature (matériaux, ferrailles, déchets...) non liés à un chantier à proximité immédiate, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif*.

De plus, dans les secteurs 2AU4c, sont également interdites :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation*, et leurs annexes*.

ARTICLE 2AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement* et les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité et la salubrité publiques.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, travaux, installations et aménagements admis,
 - qu'ils ne compromettent pas la salubrité et la sécurité publique, la stabilité des sols,
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à la richesse du sous-sol.

Par principe, tout projet de construction ou d'aménagement doit s'adapter au terrain d'implantation, et non l'inverse.

De plus, dans le secteur 2AU5d :

- Les constructions destinées à l'habitation* sont admises, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée, et qu'elles soient intégrées à la composition d'ensemble des constructions destinées à l'activité économique autorisées sur le terrain*.
- Les dépôts de véhicules sont admis, à condition d'être liés à une construction destinée à une activité économique autorisée sur le terrain*.

En outre, dans l'ensemble du secteur 2AU1 :

- les planchers habitables devront être situés 20 cm au dessus de la voie SNCF située à la côte NGF 26,65 afin de préserver les constructions de crues éventuelles.

Sur les parcelles concernées par les corridors d'écoulement repérés en gris au niveau des documents graphiques (secteurs 2AU1 – 2AU3 et sous secteurs 2AU4a et 2AU5d) :

- lors de tous nouveaux projets, les planchers habitables (hors garage) devront être surélevés de 60 cm mesurés par rapport au point le plus élevé du terrain naturel* situé à la fois dans l'emprise de la construction et du corridor d'écoulement. Cette règle ne s'applique pas à l'appui d'un document topographique (fourni par le pétitionnaire) permettant de justifier que les terrains* n'ont pas été concernés par les crues de 1997.

ARTICLE 2AU-3- ACCÈS ET DESSERTE*

Accès* :

- Tout terrain* enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès* sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès* s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- **Dans le secteur 2AU2 du quartier du Grès**, l'accès* à l'ensemble des propriétés devra se faire à partir du chemin des Oliviers.

- **Dans le secteur 2AU5d de la ZAC de la Combe**, l'accès* devra s'effectuer à partir du giratoire prévu à la liste des emplacements réservés sur l'avenue de Rheinbach.

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées :

- **Pour l'ensemble de la zone hormis le secteur 2AU6**, toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère commercial, artisanal ou industriel, est soumis à autorisation préalable. Celle-ci fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite
- **Dans le secteur 2AU6**, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conformément aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur,

Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptibles de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- La collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.
La capacité minimale de rétention sera étudiée sur la base de 100 litres par mètres carrés de surface de terrain* imperméabilisé
- Les demandes d'opération d'aménagement devront faire apparaître les modalités envisagées pour la gestion des eaux pluviales. La collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit

réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 7 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.

– En cas de pente supérieure à 20% sur l'ensemble du terrain* d'assiette du projet, un renforcement du dispositif de rétention des eaux pluviales pourra être prévu à hauteur de 15% supplémentaire par rapport à la capacité initialement prévue.

Réseaux divers :

Pour toute construction et installation nouvelle, les branchements à réaliser, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

Les surfaces minimales fixées au présent article s'appliquent aux terrains* nus existants ainsi qu'aux terrains* issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains* issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire valant division en propriété ou en jouissance (article R. 431-24 du code de l'urbanisme).

Pour les terrains* déjà bâtis ne remplissant pas ces critères de surface les piscines, annexes* ou extensions seront autorisées dans le respect des autres règles du présent règlement. La construction bâtie existante ne devra pas être une ruine* et devra avoir été régulièrement édifiée.

Dans le secteur 2AU6, la superficie minimale des terrains* constructibles est de 3000m².

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4.00 mètres de l'alignement* actuel ou projeté des voies ou emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 8.00 mètres de l'axe des voies.

Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas le recul* : dans ce cas, l'emprise au sol* de la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul* ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher* de la construction existante, et devra respecter le recul* existant.
- au bassin d'une piscine.
- aux annexes* à l'habitat* ne créant pas de surface de plancher* et dont la hauteur* n'excède pas 4,00 m
- aux ouvrages nécessaires au tri sélectif, dont l'implantation devra être justifiée par des contraintes techniques ou fonctionnelles liées au tri sélectif, ou par celles liées à leur intégration paysagère,

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux murs ou ouvrages de soutènement*.

En outre, si le terrain* du projet est situé en limite d'emprise des voies SNCF, l'implantation de la construction devra faire l'objet d'un accord des services de la SNCF compétents.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives*, ou en retrait* de ces limites*.

En cas d'implantation en retrait*, la distance minimale à respecter est de $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et aménagements suivants :

- le bassin d'une piscine,
- les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*,
- les murs ou ouvrages de soutènement*.

Modalités de calcul du retrait* :

- La distance (L) est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au niveau du terrain naturel*.
- La hauteur (H) est la différence d'altitude entre ces deux points.
- Chaque prospect* est calculé par rapport à la côte du terrain naturel* correspondante en limite séparative sur le terrain* du projet.

Prescriptions particulières relatives aux zones non aedificandi

Dans le secteur 2AU1 du quartier Montagne des Chèvres, aucune construction n'est autorisée dans une bande minimum de 15 mètres de large (de façon à permettre l'évacuation des eaux de ruissellement provenant du lieu-dit la Montagne des Chèvres représenté sur le document graphique).

Au niveau du secteur 2AU3 situé à proximité de la gare, aucune construction n'est autorisée dans une bande minimum de 20 mètres à partir de la bordure du chemin des Amandiers (pour des raisons de déclivité importante) représentée sur le document graphique.

Au niveau du secteur 2AU4 situé quartier des Bouscatiers, aucune construction n'est autorisée dans une bande minimum :

- de 15 mètres de large à partir de la limite Nord de la zone U3 (pour la réalisation d'une coulée verte et de cheminements cycles et piétons représenté sur le document graphique).
- de 10 mètres de large à partir de la limite avec le lotissement des Chênes en zone U3 (pour la réalisation d'une zone d'interface avec les constructions existantes) représentée sur le document graphique.
- de 40 mètres de large à partir de la limite Nord de la zone U3 (pour la rétention des eaux de pluie) représentée sur le document graphique.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain* doit être au moins égale à 4,00 mètres.

Cette disposition n'est pas applicable dès lors que l'une des constructions qui se font face est de nature suivante :

- une annexe* à l'habitat* ne créant pas de surface de plancher* et dont la hauteur* n'excède pas 4,00 m,
- aux ouvrages nécessaires au tri sélectif,
- le bassin d'une piscine,
- une construction ou installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif*,
- un mur ou ouvrages de soutènement*.

Modalités de calcul du retrait* :

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

ARTICLE 2AU-9 - EMPRISE AU SOL * DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions à usage d'habitation* ne doit pas dépasser :

- 30 % de la superficie du terrain* support de la construction **dans les secteurs 2AU1 - 2AU2 – 2AU4a**
- 40 % de la superficie du terrain* support de la construction **dans les sous - secteurs 2AU4b et 2AU4c.**

ARTICLE 2AU-10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale, mesurée à partir du terrain naturel*, en tous points de la construction est fixée à :

- 9 mètres pour les secteurs 2AU1 – 2AU2 – 2AU3 – 2AU6 et les sous secteurs 2AU4b et 2AU5c
- 12 mètres pour les sous – secteurs 2AU4a – 2AU4 - 2AU5b et 2AU5d

Dans le sous – secteur 2AU5a, la hauteur* maximale des constructions sera répartie de la façon suivante :

- 12 mètres pour 30 % des constructions nouvelles
- 14 mètres pour 70 % des constructions nouvelles

Pour l'ensemble de ces hauteurs*, un dépassement maximal de 1 mètre est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les machineries d'ascenseur, gaines techniques et autres superstructures.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative sa hauteur* absolue est limitée à 4m. Cette disposition s'applique à l'intérieur du retrait* obtenu en application de l'article 2AU-7.

En outre, dans le secteur 2AU1, quartier de la Montagne des Chèvres, la hauteur* des constructions ne devra en aucun cas excéder la côte NGF indiquée dans les documents graphiques (5.3 planche Nord).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, mâts, antennes, éoliennes ... lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve d'en démontrer la nécessité et la pertinence à l'exception de ceux implantés dans le secteur 2AU1 pour lequel les hauteurs* indiquées au document graphique ne peuvent être dépassées.

Nota : les terrains* concernés par les chenaux d'écoulement des eaux pluviales représentés sur les documents graphiques (écoulement très marqué des inondations de 1997) doivent avoir leurs planchers habitables situés à 0,80 m au dessus du terrain naturel*.

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

Rappel

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Adaptation au terrain

Pour le choix d'implantation des constructions, le principe retenu est que toute construction doit s'adapter à la topographie originelle du terrain, ce n'est pas au terrain de s'adapter aux constructions.

Les terrassements*, remblais et déblais* devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* existant avant travaux et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement* ne pourront être entrepris avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Aspect des constructions

Les constructions 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement.

Les façades

Les enduits devront être réalisés avec une finition grattée, talochée ou lissée, leur couleur devra être ton sable de pays ; les enduits de couleur blanche et vive sont à proscrire.

La coloration des enduits doit faire référence aux couleurs régionales et plus particulièrement aux teintes pastels et celles qui caractérisent l'architecture urbaine locale en excluant les extrêmes colorés.

Lorsqu'il est fait usage en façades ou en clôtures de matériaux non destinés à être enduit les couleurs blanches ou vives sont à proscrire.

L'usage en façades de matériaux réfléchissant (autres que les vitrages) est interdit en dehors des cas prévus à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme relatif à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés (voir l'article R111-50 du code de l'urbanisme).

Les réseaux seront intégrés dans le bâti sauf impossibilité technique démontrée. De même, les caissons de volets roulants, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les paraboles, les appareils de climatisation... seront intégrés à l'architecture de la construction afin d'éviter tout rajout non intégré à l'ordonnancement des façades.

La couverture

Les constructions devront recevoir un toit dont la pente est comprise entre 25 et 35%. Leur aspect et leur couleur seront d'intégration, en harmonie avec l'environnement. Par ailleurs, les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées ou pour les annexes*.

Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile.

Nonobstant les dispositions précédentes, les toits plats, les toitures-terrasses ou végétalisées ou d'autres conceptions de couverture peuvent être autorisées notamment en vue de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable ou de qualité architecturale.

Ouvrages nécessaires au tri sélectif

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, architectural et paysager.

Clôtures et accès*

Les clôtures quand elles seront réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur supports métalliques seront doublées d'une haie vive. Pour les haies vives, les végétaux seront choisis dans des essences locales*.

Les clôtures pourront être constituées d'un mur en maçonnerie. Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

Le portail fermant l'accès* automobile au terrain* sera situé en retrait* d'au moins 4 m de l'alignement* par rapport aux voies ou emprises publiques sauf impossibilité technique liée à la configuration du bâti existant sur le terrain*.

Les portes et portails seront de forme simple et peints lorsque le matériau le permet. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

La hauteur* totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre mesuré par rapport au terrain naturel* de la propriété d'assiette. Les piliers et les portails, portes ou portillons auront une hauteur* qui pourra dépasser de 20% la hauteur* de la clôture sans pouvoir excéder les 2,15m. Toutefois, la réfection de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur*, pourra être autorisé à l'identique.

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement*, existant ou à créer, dont la hauteur* est supérieure à 1,80 m, les clôtures ne devront pas être constituées de mur en maçonnerie plein. Un mur bahut* sera admis mais il ne pourra excéder 40cm de hauteur* sur soutènement*.

Les pare vue ou brise vent sur clôture sont interdits.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les clôtures des équipements collectifs au sens du présent règlement.

Finitions

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

ARTICLE 2AU-12 – STATIONNEMENT

MODALITES DE REALISATION :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la chaussée sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,5 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès*. Les garages et aires de stationnement avec accès* directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les batteries de portes de garage de plus de 10 unités sont à proscrire .

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

Pour les constructions à usage d'habitation* :

- 1,5 place de stationnement par logement,
- 0,5 place par logement commune,
- la réalisation de locaux destinés au stationnement des deux roues dimensionnés sur la base de 2m² par logement,

- . L'ensemble des places de stationnement exigé ci-avant doit être intégré à une construction de la façon suivante :
- * **Dans le sous secteur 2AU5b**, 15 % devront être intégrées à une construction,
- * **Dans les secteurs 2AU1 – 2AU2 – 2AU3 – 2AU4 – 2AU6 et les sous secteurs 2AU5c et 2AU5d**, 30 % devront être intégrées à une construction,
- * **Dans les sous-secteurs 2AU5a**, 40% devront être intégrées à une construction

Dans tous les cas énumérés ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs* financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- *** Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat :**
2 places de stationnement par tranche de 50 m² affectée à l'activité
- *** Pour les constructions à usage de bureaux :**
2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher*
- *** Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de gîte, de chambre d'hôte :**
1 place par chambre
- *** Pour les constructions à usage de restaurant :**
1 place de stationnement par tranche de 5 m² de salle de restaurant
- *** Pour les établissements autres :**
une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente préalablement au dépôt de la demande de permis de construire. Pour les établissements scolaires, les projets devront intégrer un emplacement pour le stationnement des deux roues.

***Établissements recevant du public, autres que ceux mentionnés ci-avant :**

- 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.
-
- Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager sur le terrain* des constructions projetées le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
 - A aménager sur un autre terrain* situé à moins de 300 mètres du terrain* de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il fournisse la preuve de la réalisation des dites places.
 - A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
 - A justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
 - A verser une participation à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT :

Lorsque le résultat du calcul du nombre de places aboutit à un nombre comportant une décimale, une place est requise dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher* qu'elles occupent respectivement.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non décrits ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement comparables.

ARTICLE 2AU-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le coefficient d'imperméabilisation* du sol ne devra pas excéder 50% de la superficie totale du terrain* support de la construction.

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignement*) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité justifiée, elles doivent être remplacées par des plantations d'importances au moins équivalente.

Les opérations d'aménagement devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, aménagement de rétention des eaux de pluie...).

Les espaces libres seront plantés d'arbres de hautes tiges, d'essences* méditerranéennes, à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 250 m² de terrain* d'assiette du projet. Ce nombre comprend les arbres existants conservés et ceux plantés en remplacement d'arbres abattus.

Les aires de stationnement devront être aménagés dans le cadre d'un projet paysager, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les plantations devront être composées d'essences* méditerranéennes. Les essences d'ornement, et les haies vives de type cyprès, forsythia, etc., devront être évitées.

ARTICLE 2AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS* (C.O.S.)

Pour **le secteur 2AU1**, le coefficient d'occupation des sols* (COS) est fixé à 0.30

Pour **le secteur 2AU2**, le coefficient d'occupation des sols* (COS) est fixé à 0.25

Pour **les secteurs 2AU3 et 2AU6**, le coefficient d'occupation des sols* (COS) est fixé à 0.15

Conformément à l'article L. 123-3 du code de l'Urbanisme, pour l'urbanisation des ZAC, il est possible de déterminer la surface de plancher* dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

Pour le secteur 2AU4 (quartier des Bouscatiers), la surface de plancher* totale affectée sur l'ensemble des secteurs est de 72 000 m² décomposée dans les sous – secteurs suivants :

- **2AU4a** : surface de plancher* fixée à 20 000 m²
- **2AU4b** : surface de plancher* fixée à 47 000 m²
- **2AU4c** : surface de plancher* fixée à 5 000 m²

Pour le secteur 2AU5 (quartier de la Combe), la surface de plancher* totale affectée sur l'ensemble des secteurs est de 19 800 m²

- **2AU5a** : surface de plancher* fixée à 8 600 m²
- **2AU5b** : surface de plancher* fixée à 4 600 m²
- **2AU5c** : surface de plancher* fixée à 3 600 m²
- **2AU5d** : surface de plancher* fixée à 3 000 m²

Pour les bâtiments destinés à des équipements collectifs publics ou privés (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitalier...) il n'est pas fixé de COS, la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

En application de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme et après délibération du Conseil Municipal du 9 / 12 / 2004, si une partie d'un terrain* régie par un COS est détachée depuis moins de 10 ans (suite à une division foncière) et dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit sur cette partie détachée que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés avant la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie soumise à l'application d'un COS, le vendeur fournit à l'acquéreur un certificat l'informant des droits à construire restants sur le terrain* qu'il acquiert. En cas de changement de COS postérieur à la division, l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme prévoit la date de référence à retenir pour déterminer le COS applicable pour le calcul de la minoration des droits à construire.

Dans les secteurs délimités au plan annexé au PLU intitulé « délimitation des secteurs pouvant bénéficier d'une majoration de coefficient d'occupation des sols* » s'appliquent les dispositions suivantes :

- la réalisation de 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 du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols* ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur* et à l'emprise au sol*. Cette majoration, fixée pour chaque secteur (voir plan en annexe), ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux* et le nombre total des logements de l'opération.
- dans les zones urbaines ou à urbaniser, est autorisé un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

L'application combinée des majoration et dépassement ci-dessus admis ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols* ou du volume autorisé par le gabarit.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLE ET AGRICOLE

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Zone équipée ou non, recouvrant les terrains* à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de l'espace agricole.

Elle contribue au maintien de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques agricoles.

Elle est concernée par :

- la zone submersible du Rhône dite « de grand débit » (type A), « complémentaire » (type B) et « de sécurité » (type C) dans laquelle sont applicables les servitudes figurant en annexe du dossier de Plan Local d'Urbanisme
- le risque incendie de forêt, certains quartiers sont situés en « zone Bleue » (B1) ou en « zone rouge » (R). Elle est soumise, aux prescriptions particulières du PPRIF figurant en annexe dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- le secteur d'isolement de la Société Nationale des Poudres et Explosifs de Sorgues (type Z5) dans lequel sont interdits tous lieux de rassemblement de personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur.
- le domaine public ferroviaire représenté par une trame « quadrillée bleue » sur les documents graphiques pour lequel sont seules admises les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisées par l'exploitant ou son ayant droit.
- les zones de dégagement et de protection radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques,

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Aa** de protection paysagère du site classé de la Plaine de l'Abbaye, dans lequel les constructions et installations de toutes natures sont interdites
- **Ab**, correspondant au périmètre de protection rapproché des captages d'eau potable. Il est situé dans le périmètre du site classé de la plaine de l'Abbaye

et le sous secteur :

- **Aa1** de protection paysagère du site classé de la Plaine de l'Abbaye, dans lequel les constructions et installations de toutes natures sont interdites. Il est desservi par le réseau public d'assainissement collectif

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain*, de plusieurs bâtiments dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 5, 7, 8 et 9 inclus du présent règlement, seront appliquées lot par lot.

*Les termes marqués d'une * sont définis au lexique du présent règlement.*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées :
 - à l'hébergement hôtelier,
 - aux bureaux,
 - aux commerces,
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie,
- L'aménagement d'un parc d'attractions,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux admis sous conditions,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning.
- les dépôts de toute nature (matériaux, ferrailles, déchets...) non liés à un chantier à proximité immédiate, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif*.

Dans les secteurs Aa - Ab et le sous-secteur Aa1, sont interdites toutes utilisations ou occupations du sol autres que celles autorisées à l'article A-2

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'habitation* et leurs annexes* (garages, abris, piscines...), à condition d'être destinées à l'hébergement des exploitants ou leurs salariés, dont la présence permanente et rapprochée sur le lieu d'activité est justifiée.
- Les constructions suivantes, à condition d'être liées à l'exploitation agricole :
 - les locaux de vente des produits issus de l'exploitation agricole,
 - les équipements d'accueil touristique à la ferme constituant un complément de revenu à l'exploitation (ferme auberge, chambre d'hôte et gîte rural) dans les locaux existants.

L'ensemble des constructions et installations admises doit former un ensemble bâti cohérent et regroupé. Leur implantation justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels, devra être adaptée et respectueuse de leur bonne intégration dans le site.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, travaux, installations et aménagements admis,
 - qu'ils ne compromettent pas la salubrité et la sécurité publique, la stabilité des sols,

- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à la richesse du sous-sol.

Par principe, tout projet de construction ou d'aménagement doit s'adapter au terrain d'implantation, et non l'inverse.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation dans la zone agricole est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler ainsi que pour assurer leur bonne intégration au site.
- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisées par l'exploitant ou son ayant droit

Dans le secteur Aa et le sous secteur Aa1, seuls sont admis :

- l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes et régulièrement édifiées, dont la surface de plancher* est au moins égale à 80 m². Cet aménagement se fera sans extension de surface de plancher*, sans changement de destination et sans création de logement.
- Les équipements publics prévus à l'emplacement réservé n° D 2

Dans le secteur Ab, seuls sont admis :

- les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des équipements collectifs du captage d'eau potable
- les équipements publics prévus à l'emplacement réservé n° B 4

Par ailleurs dans les secteurs repérés par un aplat de couleur sur le plan 5.7 « autres informations

Pour ce qui concerne les secteurs peu denses du territoire communal (zones naturelles et agricoles)

- les constructions nouvelles sont interdites si la différence de niveau entre le terrain naturel* et le niveau de la crue de référence est supérieure à 1m.
- L'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes peut être autorisées sous réserve de prescriptions visant à réduire la vulnérabilité. Si la différence de niveau entre le terrain naturel* et le niveau de la crue de référence est supérieure à 1m, l'extension sera limitée à une seule fois 20 m² d'emprise au sol* pour les habitations* et 20% de l'emprise* pour les autres constructions avec mise hors d'eau de la surface de plancher* créée et des produits polluants

En outre, les espaces situés derrière les digues CNR sont inconstructibles dans une bande de 100m.

ARTICLE A 3 – ACCES ET DESSERTE*

Accès* :

- Tout terrain* enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès* sur les voies publiques.

- Lorsque le terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès* s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès* doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès* doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.
- Les accès* directs sur la R.D. 980 sont limités à un par propriété et interdits lorsque le terrain* est riverain d'une autre voie publique.
- Les accès* directs sont interdits sur la RD 6580 (ex. RN 580)

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE* DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées :

- **Dans le secteur Ab et le sous secteur Aa1**, toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite
- **Dans le reste de la zone A**, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement dont la filière et ses caractéristiques doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction conformément aux dispositions du zonage

d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur.

Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptibles de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- La collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.

La capacité minimale de rétention sera étudiée sur la base de 100 litres par mètres carrés de surface de terrain* imperméabilisé

- Les demandes d'opération d'aménagement devront faire apparaître les modalités envisagées pour la gestion des eaux pluviales. La collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 7 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- En cas de pente supérieure à 20% sur l'ensemble du terrain* d'assiette du projet, un renforcement du dispositif de rétention des eaux pluviales pourra être prévu à hauteur de 15% supplémentaire par rapport à la capacité initialement prévue.
- Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation*.

Réseaux divers :

Pour toute construction et installation nouvelle, les branchements à réaliser, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

En l'absence du réseau public d'assainissement collectif des eaux usées, la superficie et la configuration d'un terrain* support d'une construction doivent permettre la mise en place d'une filière d'assainissement autonome sans adaptation.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres de l'axe des voies publiques. Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas le recul*.
- au bassin d'une piscine.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- aux murs ou ouvrages de soutènement*.

En outre, si le terrain* du projet est situé en limite d'emprise des voies SNCF, l'implantation de la construction devra faire l'objet d'un accord des services de la SNCF compétents.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives*, ou en retrait* de ces limites*.

En cas d'implantation en retrait*, la distance minimale à respecter est de $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et aménagements suivants :

- le bassin d'une piscine,
- les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*,
- les murs ou ouvrages de soutènement*,
- les extensions et surélévations de constructions existantes et régulièrement édifiées, qui ne respectent pas les règles d'implantation définies au présent article. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation pourra être réalisée dans la continuité du retrait* existant.

Modalités de calcul du retrait* :

- La distance (L) est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au niveau du terrain naturel*.
- La hauteur (H) est la différence d'altitude entre ces deux points.
- Chaque prospect* est calculé par rapport à la côte du terrain naturel* correspondante en limite séparative sur le terrain* du projet.

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

Non règlementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL * DES CONSTRUCTIONS

Elle doit permettre la mise en place du dispositif d'assainissement autonome

ARTICLE A 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale, mesurée à partir du terrain naturel*, en tous points de la construction est fixée à 12 mètres pour les bâtiments d'activité agricole et 9 mètres pour les autres constructions.

Toutefois, un dépassement maximal de 1 mètre est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les machineries d'ascenseur, gaines techniques et autres superstructures.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur* supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur* pourra atteindre celle de la construction existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, mâts, antennes, éoliennes ... lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve d'en démontrer la nécessité et la pertinence.

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

Rappel

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Dispositions générales

L'espace agricole est à protéger et à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique, biologique et de la valeur économique des sols. Cette valeur économique contribue au maintien de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques agricoles. Celles-ci sont composées de constructions existantes depuis plusieurs siècles et d'autres qui sont beaucoup plus récentes, mais forment un ensemble architectural bien présent dans le paysage agricole de Villeneuve.

Il convient alors de conserver la conception d'un ensemble architectural cohérent. Il s'agit très souvent de la juxtaposition de constructions à vocation agricole et d'autres à vocation « de plaisance » qui forment un « tout » homogène.

Ainsi les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans l'espace bâti existant. Les bases de l'architecture locale devront être respectées, notamment :

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

L'aspect des constructions

Les constructions et les 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.

Les constructions et installations techniques devront s'intégrer dans l'environnement au niveau de leur implantation, l'aspect dans l'aménagement des abords etc...

Les bassins devront être de ton pierre

Implantation des constructions

Les bâtiments devront être disposés au mieux par rapport à la topographie du terrain. Ainsi, si la pente est importante, tous les niveaux de la construction devront être de plain pied.

On privilégiera l'orientation de la façade principale du bâtiment au Sud (perpendiculairement aux lignes de plus grande pente) afin, d'une part de profiter de l'ensoleillement et d'autre part de se protéger efficacement des effets du vent (principalement le Mistral).

S'ils sont indispensables, les terrassements* seront réduits au minimum. En règle générale l'implantation des constructions se fera parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les volumes, les matériaux

Les bâtiments devront proposer une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, des paysages et de l'environnement en général traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet.

Dans le cas de la construction de différents corps de bâtiments, une attention particulière sera portée sur l'unité des volumes.

- Les matériaux et les couleurs utilisés devront être choisis avec l'impératif d'une recherche d'intégration par rapport à l'existant et l'environnement rural. Les textures lisses trop réfléchissantes sont à proscrire ainsi que les couleurs blanches, claires ou fluorescentes et les extrêmes colorés.
- Le recours aux enduits sera préféré au décroustage-jointage des façades des constructions existantes.
- Pour les enduits, on privilégiera les tons traditionnellement répandus en Provence : terre de Sienne, ocres, rosés...
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits, à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants.
- Les surfaces pleines devront dominer très nettement sur les vides.
- les enduits ne devront présenter aucune brillance.

La couverture

1. Les formes

- les toitures seront à 2 pentes sauf appentis ou annexes* de dimensions mineures par rapport à la construction.
- Les constructions devront recevoir un toit dont la pente doit être comprise entre 25 et 35%,

2. Les matériaux

- La couverture sera réalisée en tuiles rondes, grand module de couleur paille vieilles.
- L'aspect et la couleur seront d'intégration, en harmonie avec l'environnement ; les couleurs vives et le blanc sont interdits.
- Les toitures en fibre composites seront proscrites.
- Les matériaux de couverture ne devront présenter aucune brillance (interdiction des plaques galvanisées brutes).
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront intégrés aux toitures. Leur inclinaison suivra au plus proche la pente de la toiture sans pouvoir excéder 45%.

Des dispositions différentes (tant pour les formes que pour les matériaux) peuvent être autorisées pour les couvertures des équipements collectifs au sens du présent règlement.

Les menuiseries

- les menuiseries (portes et fenêtres) en matière plastique sont proscrites ;
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est imposée pour chaque construction ;
- les menuiseries et les huisseries ne devront présenter aucune brillance ;

- les menuiseries métalliques seront peintes.

Les aménagements extérieurs

Le revêtement des sols devra rester dans les traditions provençales, à savoir :

- des dalles de pierres, également appelées « les bards »
- un revêtement argilo-calcaire de type terre cuite
- une pelouse rustique

Clôtures (autres que celles à usage agricole) et accès*

Les clôtures seront réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur supports métalliques seront doublées d'une haie vive. Pour les haies vives, les végétaux seront choisis dans des essences locales*.

L'entretien des murs maçonnés existants pourra être admis sans extension possible et à condition que le mur soit enduit des deux faces.

La hauteur* totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre mesuré par rapport au terrain naturel* de la propriété d'assiette. Les piliers et les portails, portes ou portillons auront une hauteur* qui pourra dépasser de 20% la hauteur* de la clôture sans pouvoir excéder les 2,15m.

Des éléments de maçonnerie identifiés aux constructions sont admis sous condition d'être limités au soutien des portails et à l'intégration des coffrets de raccordements aux réseaux publics.

Les portes et portails devront être de formes simples et peints de couleurs pasteltes, les couleurs vives sont à proscrire.

En tout état de cause, leur implantation et leur réalisation ne doivent pas s'opposer au libre écoulement des eaux d'inondation.

Les pare vue ou brise vent sur clôture sont interdits.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les clôtures des équipements collectifs au sens du présent règlement.

Finitions

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

Ouvrages annexes

Les appareillages techniques (paraboles de réception hertzienne, satellites, climatiseurs, coffres de volets roulants...) et évacuations (eaux usées, eaux vannes, conduits de fumée et de ventilation...) ne seront pas en saillie sur les murs des façades.

Dans le secteur Aa et Aa1 :

Pour l'aménagement des bâtiments existants, les travaux devront être réalisés afin d'obtenir la mise en valeur de leur qualité architecturale d'origine.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors de la chaussée sur des emplacements prévus à cet effet.

Dans le secteur Aa, en raison du classement du site de la Plaine de l'Abbaye, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 40 m², y compris les accès*.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être aménagées dans le cadre d'un projet paysager, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Elle comprend des espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS* (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les conditions de constructibilité sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée aux surfaces de plancher* existantes et autorisées avant le sinistre.

Pour les bâtiments destinés à des équipements collectifs publics ou privés (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitalier...) il n'est pas fixé de COS, la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

ZONE N1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N1

Zone naturelle et forestière, non équipée recouvrant les espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent.

Elle correspond également aux constructions existantes dans l'espace agricole qui n'ont pas de lien avec l'exploitation agricole (habitat*, petites activités...). D'autre part, il s'agit de la zone d'interface des espaces urbanisés et de ceux soumis au risque incendie de forêt d'aléa fort à très fort, destinée à être aménagée pour la défense incendie et la rétention des eaux de pluie.

Elle est concernée par :

- la zone submersible du Rhône dite « de grand débit » (type A), « complémentaire » (type B) et « de sécurité » (type C) dans laquelle sont applicables les servitudes figurant en annexe du dossier de Plan Local d'Urbanisme
- le risque incendie de forêt. Elle est soumise, aux prescriptions particulières de la « zone bleue » B1 et à celle de la « zone rouge » du PPRIF joint en annexe dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- Elle est en partie située dans la zone de protection sur le panorama découvert depuis le rocher des Doms à Avignon.
- le domaine public ferroviaire représenté par une trame « quadrillée bleue » sur les documents graphiques pour lequel sont seules admises les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisées par l'exploitant ou son ayant droit.
- les zones de dégagement et de protection radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques,

Elle comprend le secteur :

- **le secteur N1a**, correspondant au périmètre de protection autour de la Tour Philippe le Bel et au périmètre du site inscrit « Masquin »
- **le secteur N1b**, correspondant aux constructions non agricole, situées en zone agricole, desservies par le réseau public d'assainissement collectif.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain*, de plusieurs bâtiments dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 5, 7, 8 et 9 inclus du présent règlement, seront appliquées lot par lot.

*Les termes marqués d'une * sont définis au lexique du présent règlement.*

ARTICLE N1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à :
 - l'habitation*,

- L'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- les commerces,
- L'artisanat
- L'industrie,
- L'exploitation agricole ou forestière
- La fonction d'entrepôt
 - L'aménagement d'un parc d'attractions,
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux admis sous conditions,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les terrains de camping et de caravaning.
 - les dépôts de toute nature (matériaux, ferrailles, déchets...) non liés à un chantier à proximité immédiate, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif*.
 - Les ICPE* autres que celles nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE N1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif*, et les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité et la salubrité publiques.
- Les constructions existantes et régulièrement autorisées de plus de 80m² de surface de plancher* peuvent faire l'objet d'une seule extension limitée à 30% de la surface de plancher* existante sans que la surface de plancher* totale ne soit portée à plus de 200m². Cet aménagement se fera sans changement de destination et sans création de logement.
- Pour les constructions à destination d'habitation*, existantes et régulièrement autorisées, la construction d'une piscine est admise à condition de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement,
- les installations directement liées et nécessaires à la mise en œuvre du plan d'exploitation forestière.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit par un incendie de forêt sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol* ni de la vulnérabilité, dans le respect des règles applicables, si la défendabilité de la reconstruction est assurée par des équipements conformes aux conditions définies par le PPRif
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, travaux, installations et aménagements admis,

- qu'ils ne compromettent pas la salubrité et la sécurité publique, la stabilité des sols,
- qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à la richesse du sous-sol.

Par principe, tout projet de construction ou d'aménagement doit s'adapter au terrain d'implantation, et non l'inverse.

Dans le secteur N1a, seuls sont admis :

- l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes et régulièrement édifiées. Cet aménagement se fera sans extension de surface de plancher*, sans changement de destination et sans création de logement.

Sur les parcelles concernées par les corridors d'écoulement repérés en gris au niveau des documents graphiques :

- lors de tous nouveaux projets, les planchers habitables (hors garage) devront être surélevés de 60 cm mesurés par rapport au point le plus élevé du terrain naturel* situé à la fois dans l'emprise de la construction et du corridor d'écoulement. Cette règle ne s'applique pas à l'appui d'un document topographique (fourni par le pétitionnaire) permettant de justifier que les terrains* n'ont pas été concernés par les crues de 1997.

Par ailleurs dans les secteurs repérés par un aplat de couleur sur le plan 5.7 « autres informations, pour ce qui concerne les secteurs urbains, non protégés par les digues (quartier du Vieux Moulin par exemple) et les secteurs peu denses du territoire communal (zones naturelles et agricoles)

- les constructions nouvelles sont interdites si la différence de niveau entre le terrain naturel* et le niveau de la crue de référence est supérieure à 1m.
- L'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes peut être autorisées sous réserve de prescriptions visant à réduire la vulnérabilité. Si la différence de niveau entre le terrain naturel* et le niveau de la crue de référence est supérieure à 1m, l'extension sera limitée à une seule fois 20 m² d'emprise au sol* pour les habitations* et 20% de l'emprise* pour les autres constructions avec mise hors d'eau de la surface de plancher* créée et des produits polluants.

ARTICLE N1 3 – ACCES ET DESSERTE*

Les accès* directs à la RD 6580 sont interdits.

ARTICLE N1 4 - DESSERTE* DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées

par un dispositif autonome d'assainissement conformément au Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur,

Dans le secteur N1b, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

Dans le reste de la zone, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome dont la filière et ses caractéristiques doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction conformément aux dispositions du zonage d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur

Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptibles de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- La collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.

La capacité minimale de rétention sera étudiée sur la base de 100 litres par mètres carrés de surface de terrain* imperméabilisé

- Les demandes d'opération d'aménagement devront faire apparaître les modalités envisagées pour la gestion des eaux pluviales. La collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 7 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- En cas de pente supérieure à 20% sur l'ensemble du terrain* d'assiette du projet, un renforcement du dispositif de rétention des eaux pluviales pourra être prévu à hauteur de 15% supplémentaire par rapport à la capacité initialement prévue.
- Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation*.

Réseaux divers :

Pour toute construction et installation nouvelle, les branchements à réaliser, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N1 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

En l'absence du réseau public d'assainissement collectif des eaux usées, la superficie et la configuration d'un terrain* support d'une construction doivent permettre la mise en place

d'une filière d'assainissement autonome sans adaptation.

ARTICLE N1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4.00 mètres de l'alignement* actuel ou projeté des voies ou emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 8.00 mètres de l'axe des voies.

Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux murs ou ouvrages de soutènement*.

En outre, si le terrain* du projet est situé en limite d'emprise des voies SNCF, l'implantation de la construction devra faire l'objet d'un accord des services de la SNCF compétents.

ARTICLE N1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives*, ou en retrait* de ces limites*.

En cas d'implantation en retrait*, la distance minimale à respecter est de $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et aménagements suivants :

- les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*,
- les murs ou ouvrages de soutènement*.

Modalités de calcul du retrait* :

- La distance (L) est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au niveau du terrain naturel*.
- La hauteur (H) est la différence d'altitude entre ces deux points.
- Chaque prospect* est calculé par rapport à la côte du terrain naturel* correspondante en limite séparative sur le terrain* du projet.

ARTICLE N1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N1 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions de constructions existantes admises sous conditions, l'extension est limitée à 250m² d'emprise au sol* (existant + extension).

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif publics ou privés.

ARTICLE N1 10 – HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale, mesurée à partir du terrain naturel*, en tous points de la construction est fixée à 9 mètres.

Toutefois, un dépassement maximal de 1 mètre est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les machineries d'ascenseur, gaines techniques et autres superstructures.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur* supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur* pourra atteindre celle de la construction existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, mâts, antennes, éoliennes ... lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve d'en démontrer la nécessité et la pertinence.

ARTICLE N1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Adaptation au terrain

Pour le choix d'implantation des constructions, le principe retenu est que toute construction doit s'adapter à la topographie originelle du terrain, ce n'est pas au terrain de s'adapter aux constructions.

Les terrassements*, remblais et déblais* devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* existant avant travaux et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement* ne pourront être entrepris avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Aspect des constructions

Les constructions 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement.

Les piscines situées dans la plaine de l'Abbaye auront un bassin de couleur grise afin de ne pas porter atteinte aux paysages environnants.

Les façades

Les enduits devront être réalisés avec une finition grattée, talochée ou lissée, leur couleur devra être ton sable de pays ; les enduits de couleur blanche et vive sont à proscrire.

La coloration des enduits doit faire référence aux couleurs régionales et plus particulièrement aux teintes pastels et celles qui caractérisent l'architecture urbaine locale en excluant les extrêmes colorés.

Lorsqu'il est fait usage en façades ou en clôtures de matériaux non destinés à être enduit les couleurs blanches ou vives sont à proscrire.

L'usage en façades de matériaux réfléchissant (autres que les vitrages) est interdit en dehors des cas prévus à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme relatif à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés (voir l'article R111-50 du code de l'urbanisme).

Les réseaux seront intégrés dans le bâti sauf impossibilité technique démontrée. De même, les caissons de volets roulants, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les paraboles, les appareils de climatisation... seront intégrés à l'architecture de la construction afin d'éviter tout rajout non intégré à l'ordonnement des façades.

La couverture

Les constructions devront recevoir un toit dont la pente est comprise entre 25 et 35%. Leur aspect et leur couleur seront d'intégration, en harmonie avec l'environnement. Par ailleurs, les couleurs vives et le blanc sont interdits.

La couverture des constructions nouvelles devra être réalisée dans des matériaux en harmonie avec les toitures traditionnelles avoisinantes afin de conserver un aspect ancien. Les toitures en tuiles seront réalisées avec des tuiles rondes d'aspect vieilli.

Ouvrages nécessaires au tri sélectif

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, architectural et paysager.

Clôtures et accès*

Les clôtures seront réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur supports métalliques seront doublées d'une haie vive. Pour les haies vives, les végétaux seront choisis dans des essences locales*.

En bordure des voies, la clôture pourra être constituée d'un mur en maçonnerie.

L'entretien des murs maçonnés existants pourra être admis sans extension possible et à condition que le mur soit enduit des deux faces.

La hauteur* totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre mesuré par rapport au terrain naturel* de la propriété d'assiette. Les piliers et les portails, portes ou portillons auront une

hauteur* qui pourra dépasser de 20% la hauteur* de la clôture sans pouvoir excéder les 2,15m.

Les portes et portails seront de forme simple et peints lorsque le matériau le permet. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement*, existant ou à créer, dont la hauteur* est supérieure à 1,80 m, les clôtures seront constituées de grilles ou grillages posés sur support métalliques doublés d'une haie vive.

Les pare vue ou brise vent sur clôture sont interdits.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les clôtures des équipements collectifs au sens du présent règlement.

Finitions

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

ARTICLE N1 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le secteur N1a comprend des **jardins à préserver** au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS* (C.O.S.)

Non réglementé

ZONE N2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N2 – CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle, correspondant aux équipements publics de sports et de loisirs et de tourisme existant entre le centre ville et la plaine de l'Abbaye.

Elle est concernée par :

- la zone submersible du Rhône dite « de grand débit » (type A), « complémentaire » (type B) et « de sécurité » (type C) dans laquelle sont applicables les servitudes figurant en annexe du dossier de Plan Local d'Urbanisme
- le périmètre du site classé de la plaine de l'Abbaye

Elle comprend :

- **Le secteur N2a**, dans lequel est uniquement autorisée la réalisation des aires de stationnement de véhicules sous conditions

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain*, de plusieurs bâtiments dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 5, 7, 8 et 9 inclus du présent règlement, seront appliquées lot par lot.

*Les termes marqués d'une * sont définis au lexique du présent règlement.*

ARTICLE N2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à :
 - l'habitation*,
 - L'hébergement hôtelier,
 - les bureaux,
 - les commerces,
 - L'artisanat
 - L'industrie,
 - L'exploitation agricole ou forestière
 - La fonction d'entrepôt
 - L'aménagement d'un parc d'attractions,
 - Les dépôts de véhicules autres que ceux liés aux activités de sports et de loisirs, et les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux admis sous conditions,
 - les dépôts de toute nature (matériaux, ferrailles, déchets...) non liés à un chantier à proximité immédiate, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif*.

- Les ICPE* autres que celles nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*

ARTICLE N2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- Les constructions, installations et aménagements nouveaux à condition qu'ils soient liés et nécessaires au fonctionnement, à la gestion et à l'entretien d'un service public ou d'intérêt collectif* ou des activités sportives et de loisirs,
- Les habitations légères et de loisirs à condition qu'elles correspondent à l'aménagement du camping existant,
- L'aménagement dans les volumes existants et le changement de destination des constructions existantes et régulièrement édifiées, à condition de respecter le caractère de la zone et que l'activité soit compatible avec la protection de l'environnement et des paysages de la Plaine de l'Abbaye.
- Les constructions destinées à l'habitation*, à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage et au fonctionnement des constructions et installations autorisées, dans la limite de 75m² de surface de plancher*.
- Les aires de stationnement, à condition qu'elles soient paysagées afin de respecter le caractère naturel des lieux
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, travaux, installations et aménagements admis,
 - qu'ils ne compromettent pas la salubrité et la sécurité publique, la stabilité des sols,
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à la richesse du sous-sol.
 - Par principe, tout projet de construction ou d'aménagement doit s'adapter au terrain d'implantation, et non l'inverse.

Dans le secteur N2a, seuls sont admis :

la réalisation d'aires de stationnement de véhicules, à condition qu'elle s'inscrive dans le cadre d'un aménagement paysager.

Par ailleurs dans les secteurs repérés par un aplat de couleur sur le plan 5.7 « autres informations, pur ce qui concerne les secteurs peu denses du territoire communal (zones naturelles et agricoles)

- les constructions nouvelles sont interdites si la différence de niveau entre le terrain naturel* et le niveau de la crue de référence est supérieure à 1m.
- L'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes peut être autorisées sous réserve de prescriptions visant à réduire la vulnérabilité. Si la différence de niveau entre le terrain naturel* et le niveau de la crue de référence est supérieure à 1m, l'extension sera limitée à une seule fois 20 m² d'emprise au sol* pour les

habitations* et 20% de l'emprise* pour les autres constructions avec mise hors d'eau de la surface de plancher* créée et des produits polluants

ARTICLE N2 3 – ACCES ET DESSERTE*

Accès* :

- Tout terrain* enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès* sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain* est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès* s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès* doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services Publics d'incendie et de secours.
- Les accès* doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, notamment la défense contre l'incendie.
- Les accès* directs à la R.D. 980 sont limités à un par propriété et interdits lorsque le terrain* est riverain d'une autre voie publique.

Voirie :

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics d'incendie et de secours.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- En outre tout nouvel accès* devra recevoir l'avis favorable du service gestionnaire

ARTICLE N2 4 - DESSERTE* DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau domestique doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement des eaux usées :

- **Hormis dans le secteur N2a** dans lequel aucune construction n'est autorisée, toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant une production d'eaux usées, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

– L'évacuation des eaux des bassins des piscines dans les réseaux d'eaux usées est interdite

Collecte et gestion des eaux pluviales

- Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement spécifique pour assurer leur collecte et gestion in situ.
- Les eaux pluviales provenant des toitures, du ruissellement sur les voies et les espaces libres seront recueillies et dirigées vers un exutoire autorisé et susceptibles de les recevoir (réseau pluvial public, fossé, ruisseau...).
- La collecte, la gestion et la rétention des eaux de pluie in situ doit être la règle à respecter.

La capacité minimale de rétention sera étudiée sur la base de 100 litres par mètres carrés de surface de terrain* imperméabilisé

- Les demandes d'opération d'aménagement devront faire apparaître les modalités envisagées pour la gestion des eaux pluviales. La collecte et la gestion des eaux pluviales doit être réalisée au niveau du programme d'aménagement avec la prise en compte de l'ensemble de son périmètre et de ses bassins versants.
- En l'absence ou insuffisance d'exutoire pluvial au point de rejet, le demandeur doit réaliser à sa charge des ouvrages de rétention dont le débit de fuite est limité à 7 l/s par ha de surface aménagée. Ces ouvrages devront être conçus pour faciliter leur entretien et être aménagés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- En cas de pente supérieure à 20% sur l'ensemble du terrain* d'assiette du projet, un renforcement du dispositif de rétention des eaux pluviales pourra être prévu à hauteur de 15% supplémentaire par rapport à la capacité initialement prévue.
- Le bassin d'une piscine doit être pris en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation*.

Réseaux divers :

Pour toute construction et installation nouvelle, les branchements à réaliser, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N2 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE N2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4.00 mètres de l'alignement* actuel ou projeté des voies ou emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 8.00 mètres de l'axe des voies.

Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas le recul* : dans ce cas, l'emprise au sol* de la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul* ne devra pas excéder 30% de la surface de

plancher* de la construction existante, et devra respecter le recul* existant.

- au bassin d'une piscine.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux murs ou ouvrages de soutènement*.

ARTICLE N2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.
La distance minimale à respecter est de $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et aménagements suivants :

- les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*,
- les murs ou ouvrages de soutènement*.

Modalités de calcul du retrait* :

- La distance (L) est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au niveau du terrain naturel*.
- La hauteur (H) est la différence d'altitude entre ces deux points.
- Chaque prospect* est calculé par rapport à la côte du terrain naturel* correspondante en limite séparative sur le terrain* du projet.

ARTICLE N2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N2 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions de constructions existantes admises sous conditions, l'extension est limitée à 250m² d'emprise au sol* (existant + extension).

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif publics ou privés.

ARTICLE N2 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale, mesurée à partir du terrain naturel*, en tous points de la construction est fixée à 9 mètres.

Toutefois, un dépassement maximal de 1 mètre est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les machineries d'ascenseur, gaines techniques et autres superstructures.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur* supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur* pourra atteindre celle de la construction existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements techniques ponctuels tels que pylônes, mâts, antennes, éoliennes ... lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve d'en démontrer la nécessité et la pertinence.

ARTICLE N2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Adaptation au terrain

Pour le choix d'implantation des constructions, le principe retenu est que toute construction doit s'adapter à la topographie originelle du terrain, ce n'est pas au terrain de s'adapter aux constructions.

Les terrassements*, remblais et déblais* devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel* existant avant travaux et devra se situer au plus près de celui-ci.

Les travaux de terrassement* ne pourront être entrepris avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Aspect des constructions

Les constructions 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement.

Les façades

Les enduits devront être réalisés avec une finition grattée, talochée ou lissée, leur couleur devra être ton sable de pays ; les enduits de couleur blanche et vive sont à proscrire.

La coloration des enduits doit faire référence aux couleurs régionales et plus particulièrement aux teintes pastels et celles qui caractérisent l'architecture urbaine locale en excluant les extrêmes colorés.

Lorsqu'il est fait usage en façades ou en clôtures de matériaux non destinés à être enduit les couleurs blanches ou vives sont à proscrire.

L'usage en façades de matériaux réfléchissant (autres que les vitrages) est interdit en dehors des cas prévus à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme relatif à l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation

domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés (voir l'article R111-50 du code de l'urbanisme).

Les réseaux seront intégrés dans le bâti sauf impossibilité technique démontrée. De même, les caissons de volets roulants, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les paraboles, les appareils de climatisation... seront intégrés à l'architecture de la construction afin d'éviter tout rajout non intégré à l'ordonnement des façades.

La couverture

Les constructions devront recevoir un toit dont la pente est comprise entre 25 et 35%. Leur aspect et leur couleur seront d'intégration, en harmonie avec l'environnement. La couverture des constructions nouvelles devra être réalisée dans des matériaux en harmonie avec les toitures traditionnelles avoisinantes afin de conserver un aspect ancien. Les toitures en tuiles seront réalisées avec des tuiles rondes d'aspect vieilli.

Par ailleurs, les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les toitures à une pente sont interdites sauf si elles sont accolées à la construction principale ou quand elles y sont imbriquées ou pour les annexes*.

Nonobstant les dispositions précédentes, les toits plats, les toitures-terrasses ou végétalisées ou d'autres conceptions de couverture peuvent être autorisées notamment en vue de répondre à des objectifs d'économie d'énergie, de développement durable ou de qualité architecturale.

Ouvrages nécessaires au tri sélectif

Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la bonne intégration des ouvrages liés au tri sélectif dans l'environnement urbain, architectural et paysager.

Clôtures et accès*

Les clôtures quand elles seront réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages posés sur supports métalliques seront doublées d'une haie vive. Pour les haies vives, les végétaux seront choisis dans des essences locales*.

Les clôtures pourront être constituées d'un mur en maçonnerie. Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

Le portail fermant l'accès* automobile au terrain* sera situé en retrait* d'au moins 4 m de l'alignement* par rapport aux voies ou emprises publiques sauf impossibilité technique liée à la configuration du bâti existant sur le terrain*.

Les portes et portails seront de forme simple et peints lorsque le matériau le permet. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

La hauteur* totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre mesuré par rapport au terrain naturel* de la propriété d'assiette. Les piliers et les portails, portes ou portillons auront une hauteur* qui pourra dépasser de 20% la hauteur* de la clôture sans pouvoir excéder les 2,15m. Toutefois, la réfection de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur*, pourra être autorisé à l'identique.

Lorsqu'elles sont réalisées sur un mur de soutènement*, existant ou à créer, dont la hauteur* est supérieure à 1,80 m, les clôtures ne devront pas être constituées de mur en

maçonnerie plein. Un mur bahut* sera admis mais il ne pourra excéder 40cm de hauteur* sur soutènement*.

Les pare vue ou brise vent sur clôture sont interdits.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les clôtures des équipements collectifs au sens du présent règlement.

Finitions

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ..., destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

ARTICLE N2 12 - STATIONNEMENT

MODALITES DE REALISATION :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la chaussée sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement doit avoir une largeur minimale de 2,5 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

En raison du classement du site de la Plaine de l'Abbaye, la superficie à prendre en compte (y compris dans le secteur N2a) pour le stationnement d'un véhicule est de 40 m², y compris les accès*.

Les besoins minimum à prendre en compte sont :

***Établissements recevant du public, autres que ceux mentionnés ci-avant :**

- 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité de pouvoir aménager sur le terrain* des constructions projetées le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain* de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il fournisse la preuve de la réalisation des dites places.
- A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération
- A justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- A verser une participation à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être aménagées dans le cadre d'un projet paysager, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les aires de stationnement devront être intégrées dans le cadre d'un plan paysager

Les plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignements*) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité justifiée, elles doivent être remplacées par des plantations d'importance au moins équivalente.

Les espaces libres de toutes constructions doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 250 m² de terrain*.

Pour l'accompagnement des constructions nouvelles et les parcs de stationnement, les plantations devront être composées d'essences* méditerranéennes.

Elle comprend des espaces boisés classés à créer ou à conserver au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS* (C.O.S.)

Pour les habitations légères de loisirs, leur nombre est limité à 30 unités

Pour les bâtiments destinés à des équipements collectifs publics ou privés (bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitalier...) il n'est pas fixé de COS, la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

ZONE N3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N3

Zone naturelle recouvrant le domaine public concédé à la Compagnie Nationale du Rhône (CNR).

La **zone N3** est concernée par :

- la zone submersible du Rhône dite « de grand débit » (type A), « complémentaire » (type B) et « de sécurité » (type C) dans laquelle sont applicables les servitudes figurant en annexe du dossier de Plan Local d'Urbanisme
- le secteur d'isolement de la Société Nationale des Poudres et Explosifs de Sorgues (type Z5) dans lequel sont interdits tous lieux de rassemblement de personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur.
- la zone de protection sur le panorama découvert depuis le rocher des Doms à Avignon
- le périmètre du site classé de la Plaine de l'Abbaye.

Elle comprend les secteurs :

- **le secteur N3a**, correspondant au camping
- **le secteur N3b**, correspondant au périmètre de protection rapproché des captages, quartier La Motte

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain*, de plusieurs bâtiments dont le terrain* d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 5, 7, 8 et 9 inclus du présent règlement, seront appliquées lot par lot.

*Les termes marqués d'une * sont définis au lexique du présent règlement.*

ARTICLE N3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre du présent article ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (article 2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à :
 - l'habitation*,
 - L'hébergement hôtelier,
 - les bureaux,
 - les commerces,
 - L'artisanat
 - L'industrie,
 - L'exploitation agricole ou forestière
 - La fonction d'entrepôt
- L'aménagement d'un parc d'attractions,

- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux admis sous conditions,
- les dépôts de toute nature (matériaux, ferrailles, déchets...) non liés à un chantier à proximité immédiate, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'intérêt collectif*.
- Les ICPE* autres que celles nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*

ARTICLE N3 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées, que sous certaines conditions :

- Les constructions et installations nouvelles à condition :
 - **Dans le secteur N3b :** qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des équipements publics existants du captage d'eau potable.
 - **Dans le reste de la zone :** qu'elles soient liées et nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la CNR.
 - Les affouillements et exhaussements du sol sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, travaux, installations et aménagements admis,
 - qu'ils ne compromettent pas la salubrité et la sécurité publique, la stabilité des sols,
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à la richesse du sous-sol.
- Par principe, tout projet de construction ou d'aménagement doit s'adapter au terrain d'implantation, et non l'inverse.

En outre, dans le secteur N3a :

- L'extension des constructions et installations existantes et régulièrement édifiées est autorisée, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation du camping et des habitations légères de loisirs.

Par ailleurs dans les secteurs repérés par un aplat de couleur sur le plan 5.7 « autres informations, pour ce qui concerne les secteurs peu denses du territoire communal (zones naturelles et agricoles)

- les constructions nouvelles sont interdites si la différence de niveau entre le terrain naturel* et le niveau de la crue de référence est supérieure à 1m.
- L'aménagement et/ou l'extension des constructions existantes peut être autorisées sous réserve de prescriptions visant à réduire la vulnérabilité. Si la différence de niveau entre le terrain naturel* et le niveau de la crue de référence est supérieure à 1m, l'extension sera limitée à une seule fois 20 m² d'emprise au sol* pour les habitations* et 20% de l'emprise* pour les autres constructions avec mise hors d'eau de la surface de plancher* créée et des produits polluants

En outre, les espaces situés derrière les digues CNR sont inconstructibles dans une bande de 100m.

ARTICLE N3 3 – ACCES ET DESSERTE*

Non réglementé

ARTICLE N3 4 - DESSERTE* DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé

ARTICLE N3 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS* CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4.00 mètres de l'alignement* actuel ou projeté des voies ou emprises publiques, sans pouvoir être inférieure à 8.00 mètres de l'axe des voies.

Ces dispositions sont applicables aux plages et terrasses de toute nature.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas le recul* : dans ce cas, l'emprise au sol* de la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul* ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher* de la construction existante, et devra respecter le recul* existant.
- au bassin d'une piscine.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux murs ou ouvrages de soutènement*.

En outre, si le terrain* du projet est situé en limite d'emprise des voies SNCF, l'implantation de la construction devra faire l'objet d'un accord des services de la SNCF compétents.

ARTICLE N3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions doivent être implantées en retrait* des limites séparatives*.
La distance minimale à respecter est de $L=H/2$, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et aménagements suivants :

- les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif*,
- les murs ou ouvrages de soutènement*.

Modalités de calcul du retrait* :

- La distance (L) est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au niveau du terrain naturel*.
- La hauteur (H) est la différence d'altitude entre ces deux points.
- Chaque prospect* est calculé par rapport à la côte du terrain naturel* correspondante en limite séparative sur le terrain* du projet.

ARTICLE N3 8 - I IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N3 9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions de constructions existantes admises sous conditions, l'extension est limitée à 250m² d'emprise au sol* (existant + extension).

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics ou d'intérêt collectif publics ou privés.

ARTICLE N3 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N3 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

ARTICLE N3 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N3 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Elle comprend des espaces boisés classés à créer ou à conserver au titre des articles L.130-1 à L.130-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N3 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS* (C.O.S.)

Non réglementé.